



Städtebauliches
Entwicklungskonzept
ehemalige Fliegerhorstsiedlung
Geilenkirchen Teveren

**digitale Bürgerwerkstatt
zum Bauleitplanverfahren**

Videokonferenz am 01.07.2021



„was erwartet uns heute?“

- 1 Begrüßung und Einführung**
- 2 Impulsvortrag:
Bauleitplanverfahren &
Gestaltungsmöglichkeiten**
- 3 Workshop-Phase in Gruppen**
- 4 Ergebnispräsentation**
- 5 Ausblick und Verabschiedung**

ca. 21.30 Uhr



2 Impulsvortrag: Bauleitplanverfahren & Gestaltungsmöglichkeiten

**kurzer Rückblick:
Entwicklungskonzept /
Zukunftsszenarien**





Rückblick: Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwicklungskonzept



1. Einwohnerversammlung
(August 2016)



2. Einwohnerversammlung
(Februar 2018)

Wo soll es hingehen?

Wohnung

Erscheinungsbild

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Straßen und Grünanlagen

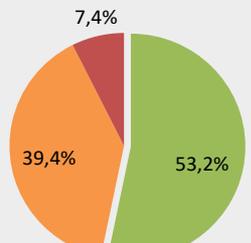
Leerstandssituation

Ein Gemeinschaftsprojekt von

 Stadt Geilenkirchen
 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben







Quartiersbefragung (Mai 2015)

53,2% vollständige Fragebögen

39,4% nicht erreichte Haushalte

7,4% Nicht interessiert

Neu Teveren

BEREITUNGSGANG INFORMATION



Entwicklungskonzept: städtebauliche Ziele

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen (Angebotsmischung)
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume





Entwicklungskonzept: Entwicklungsszenarien (2016)

Szenario I – Bestandsertüchtigung



Szenario II – Nachverdichtung



Szenario III – Rückbau



Szenario IV – Kombination



Szenarien I – III: Zunächst Diskussion anhand starker Spreizung der Szenarien

→ hieraus Entwicklung eines Kombinationsszenarios (IV), das Vorteile aller Szenarien vereint



Szenario V – Umbau (2017)

Entwicklungsziele

- Erhalt von Bausubstanz mit guter Belegungsperspektive
- Ersatzneubau / Siedlungsumbau im Bereich von Leerständen und schlechter Bausubstanz
- Ergänzung von Gebäuden mit anderen Wohnungsgrößen/-zuschnitten
- Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsgebäude
- keine Reduzierung der Infrastruktur, dafür bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur
- Quartiersplatz und -park als Impulsgeber
- kein Umbau/Umzug ohne Einwilligung der Bewohner (langfristiger Prozess des Siedlungsumbaus)

→ vom Rat der Stadt Geilenkirchen am 13.12.2017 **beschlossenes Entwicklungsszenario** als Grundlage für alle weiteren Maßnahmen

→ Szenario V: **Grundlage für Bauleitplanung**

**für mehr Vielfalt
sowie Möglichkeiten im
Bestand**



Kurzübersicht:
wichtige Planungsinstrumente





wichtige Planungsinstrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung

verbindlich

Landesbauordnung

Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan

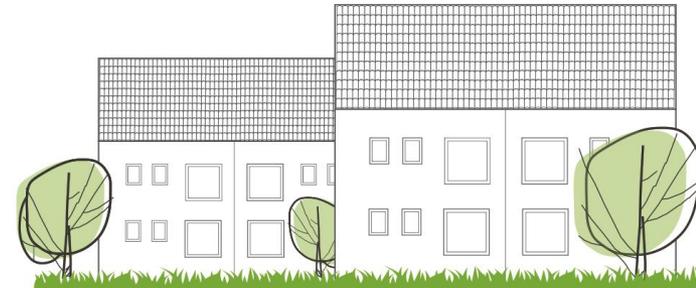


Bebauungsplan



private Gebäude

öffentliche Räume



private Freiflächen

unverbindlich

Entwicklungskonzept

Gestaltungsleitfaden

Fassaden- und Hofprogramm

Siedlungsgeld



Bebauungsplan

Welche baurechtlichen Grundlagen existieren aktuell?

- aktuell existiert **kein Bebauungsplan**.
- Regelung erfolgt aktuell über **§ 34 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“:
 - Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn diese sich nach **Art und Maß** der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen**.
 - Dabei darf das **Ortsbild nicht beeinträchtigt** werden.
 - Art: Nutzungsart, z. B. Wohnen, Gewerbe
 - Maß: Maße der baulichen Anlage, zulässige Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse etc.



Beispiel: diese Regelung nach § 34 erlaubt es in der Siedlung beispielsweise nicht, Garagen oder größere Gartenhäuser zu errichten.



wichtige Planungsinstrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung

verbindlich

Baugesetzbuch

Landesbauordnung



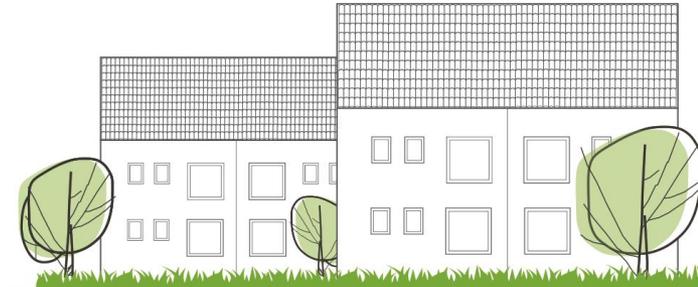
Flächennutzungsplan

Bebauungsplan



private Gebäude

öffentliche Räume



private Freiflächen

unverbindlich

Entwicklungskonzept

Gestaltungsleitfaden

Fassaden- und Hofprogramm

Siedlungsgeld



Bebauungsplan

Wieso ein Bebauungsplan für die Fliegerhorstsiedlung?

- bisherige Regelung nach **§ 34 BauGB nicht eindeutig**, oftmals schwierige Entscheidungsfindung bei Bauanfragen
 - ein B-Plan bietet den Vorteil eindeutiger Festlegungen / Orientierungen für alle („Fairness“)
 - Planungssicherheit für Private bei Bauanfragen

Was ist ein Bebauungsplan?

- der B-Plan dient der **Steuerung der städtebaulichen Entwicklung**: Festlegung von Art und Weise einer möglichen Bebauung von Grundstücken sowie der Nutzung
- starkes kommunales Planungsinstrument
 - rechtswirksame Festlegungen (zeichnerisch und textlich)
 - Inhalte können sehr umfassend sein, mit starkem Einfluss auf das Ortsbild (Gebäude und Freiflächen)





Bebauungsplan Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung“

Ziele

- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten
- Beibehaltung des Siedlungscharakters / Erscheinungsbildes, u. a.
 - Sicherung der öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen
 - Vermeidung der Bebauung der privaten Vorgärten



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und den Übergang privater – öffentlicher Raum

- **Regelungen** insbesondere in **einsehbaren** / prägenden Vorgartenbereichen
- größtmögliche **Freiheiten** im **nicht einsehbaren** / rückwärtigen Bereich
- entwickelt wird ein **Angebotsbebauungsplan**
- für zahlreiche Festsetzungen gilt ein **Bestandsschutz**
- sind grundlegende Veränderungen vorgesehen, so sind diese Festsetzungen verpflichtend einzuhalten



wichtige Planungsinstrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung

verbindlich

Landesbauordnung

Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan

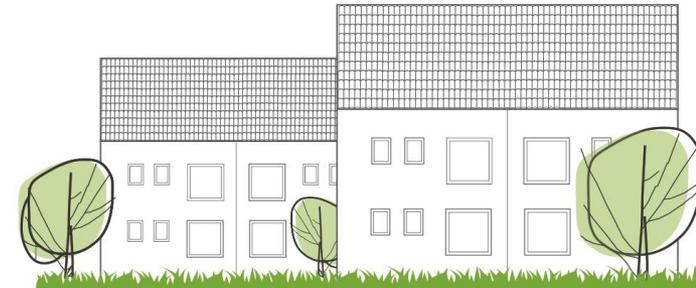


Bebauungsplan



private Gebäude

öffentliche Räume



private Freiflächen

unverbindlich

Entwicklungskonzept

Gestaltungsleitfaden

Fassaden- und Hofprogramm



Gestaltungsleitfaden

- keine rechtliche Bindung sondern **Empfehlungen** (über Festsetzungen im B-Plan hinaus)
- Ziele:
 - Erhalt des grünen/identitätsstiftenden Charakters
 - Harmonisierung des Siedlungsbildes
 - Fehlentwicklungen vermeiden
- Hilfestellung bei baulichen und gestalterischen Vorhaben Privater
- Sensibilisierung für bestimmte Themen (Architektur / Siedlungsbild / Ökologie)
- „verständliche Sprache“
 - textliche Erläuterungen
 - Skizzen / Visualisierungen
 - Positiv-/Negativ-Beispiele

unabhängig von rechtlichen Vorgaben oder Gestaltungsempfehlungen lohnen sich Absprachen innerhalb der Nachbarschaft!



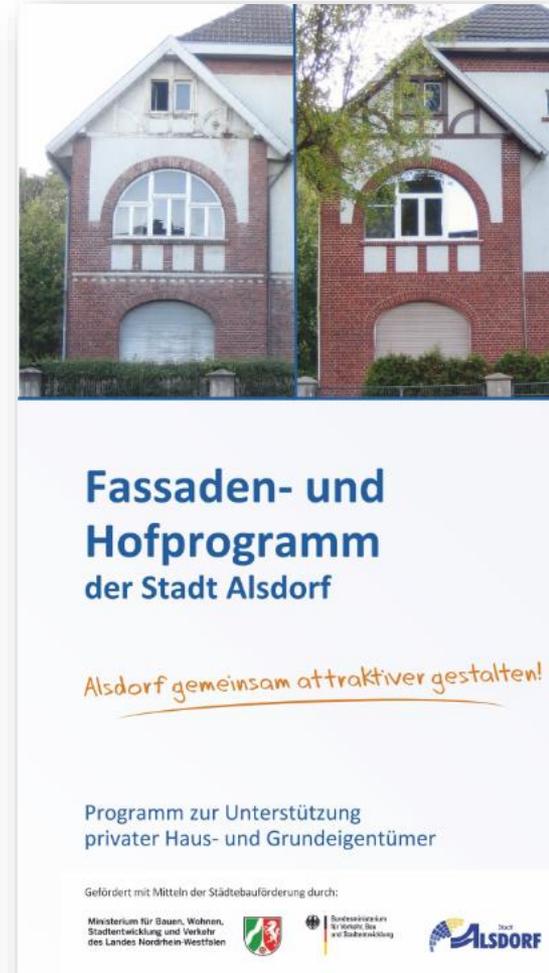


Fassaden- und Hofprogramm

- keine rechtliche Bindung sondern **Anreize**
- Förderangebot für private Haus- und Grundeigentümer
- **50 %** der anfallenden Kosten für **bestimmte Maßnahmen** zur Aufwertung von Fassaden- oder Freifläche
- Grundlage: kommunale **Richtlinien** der Stadt Geilenkirchen
- Orientierungsrahmen für Bewilligung einer Förderung: Empfehlungen aus dem **Gestaltungsleitfaden**

Förderprogramm / Richtlinien derzeit in Bearbeitung

- Informationen und Beratung erhalten Interessierte über das **Quartiersmanagement** im Stadtteilbüro



Beispielflyer Stadt Alsdorf

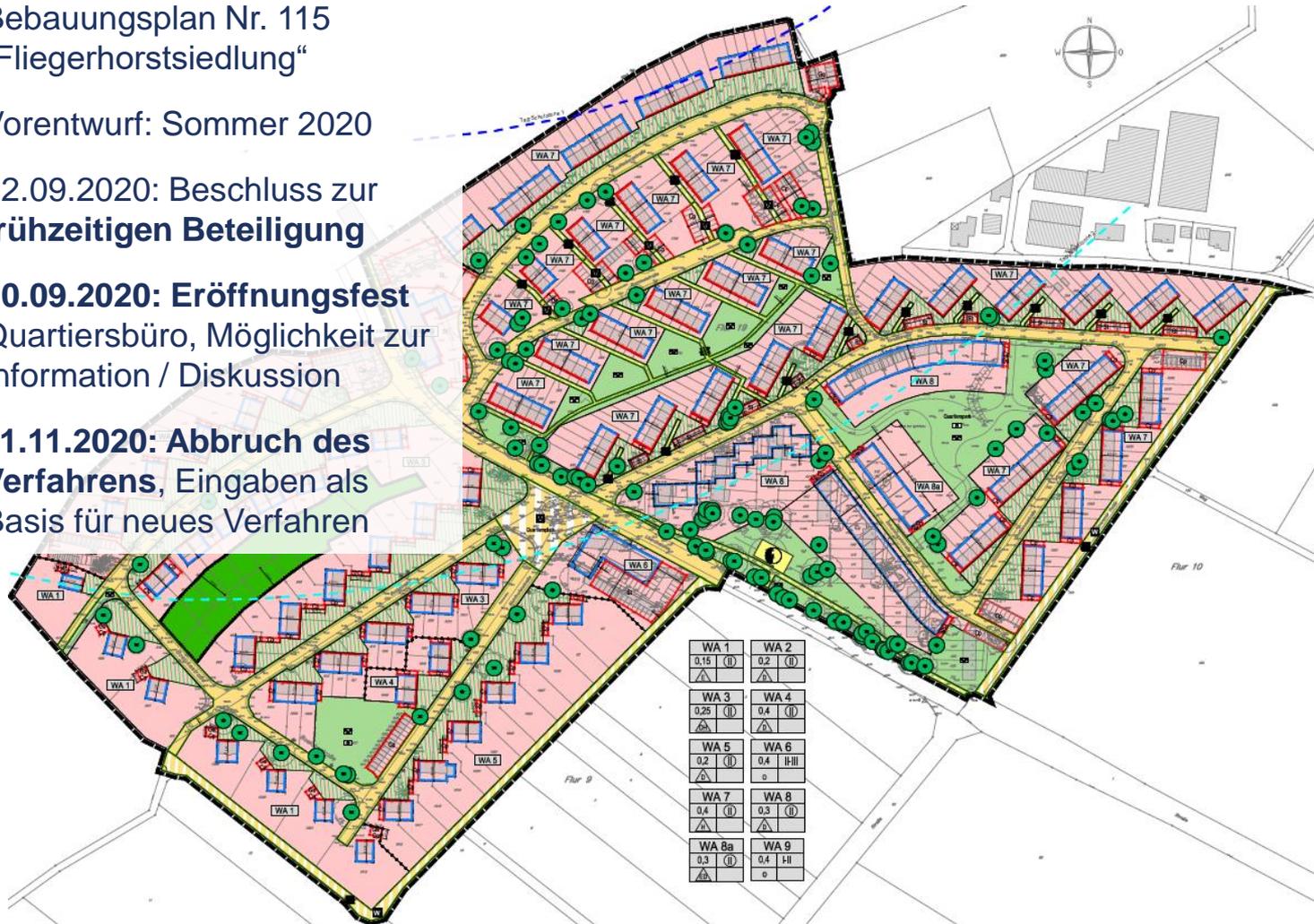
Ergebnisse aus dem bisherigen Bauleitplanverfahren





Bauleitplanverfahren – wie ist der Sachstand?

- Bebauungsplan Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung“
- Vorentwurf: Sommer 2020
- 02.09.2020: Beschluss zur **frühzeitigen Beteiligung**
- **10.09.2020: Eröffnungsfest** Quartiersbüro, Möglichkeit zur Information / Diskussion
- **11.11.2020: Abbruch des Verfahrens**, Eingaben als Basis für neues Verfahren





Bauleitplan – bisherige Stellungnahmen (Auszug)

„Festsetzung von Fassadenfarben ist ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte“

„Wir möchten unsere Häuser nicht in alten Militärfarben streichen“

„Einfriedung als Sichtschutz zum Erhalt der Privatsphäre“

„Garagen auch in den Vorgärten zulassen“

„Für die Stellplätze und Garagenzufahrten sollte außer Rasengittersteinen auch anderes Pflaster z. B mit Betonpflastersteinen möglich sein.“

„Es wird festgelegt, dass der Vorgarten nur aus Rasen bestehen darf [...] eine solche Monotonie kann nicht im Sinne der Umwelt sein.“

„Wir lehnen den Neubau eines bis zu 3 Geschosse hohen Gebäudes im Bereich der Garagen in der Richthofenstraße ab.“

„Generell sieht der Bebauungsplan zu wenige Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vor.“



Bauleitplan – bisherige Stellungnahmen (Zusammenfassung)

1. Fassadengestaltung (Farbe + Material)

- keine Festlegungen von Fassadenfarben (RAL-Farben)
- Berücksichtigung der Dämmung (Fassadenmaterialien)
- freie Wahl der Farbgestaltung und des Fassadenmaterials
- Wunsch nach größeren Satellitenschüsseln



2. Stellplätze / Zufahrten

- keine Material- u. Farbfestsetzungen (Rasengittersteine, Carports aus naturlasiertem Holz etc.)
- Garagenhöfe sollen bestehen bleiben
- Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum soll behoben werden
- Parkmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sollen ermöglicht werden





Bauleitplan – bisherige Stellungnahmen (Zusammenfassung)

3. Garagen / Carports

- Wunsch eines abschließbaren Unterstellplatzes
- Sicherung des Fahrzeugs und weiterer Materialien (Kellerersatzraum)



4. Gestaltung des Vorgartens und der Einfriedungen

- Wunsch nach höherer Einfriedung
- individuelle Vorgartengestaltung





Bauleitplanverfahren – wie geht es weiter?

- **Ergebnisse aus dem bisherigen Bauleitplanverfahren**
- **Workshop mit der Bürgerschaft am 01.07.2021:** weitere Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwicklung eines neuen Vorentwurfs
 - **Beteiligung „Stufe 0“**
- hierauf aufbauend erfolgt das Bauleitplanverfahren mit den rechtlich festgelegten Schritten, d. h.:
 - Wiedereinstieg mit neuem **Vorentwurf**
 - **Beteiligung „Stufe 1“ (frühzeitige Beteiligung)**
 - B-Plan **Entwurf**
 - **Beteiligung „Stufe 2“ (Offenlage)**
 - **Satzungsausfertigung**



Fotos: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

„Blitzlicht“ **Gestaltungsthemen**
als Diskussionsgrundlage





Gestaltungsthemen



Beispiele:

- Fassaden
- Anbauten / Überdachungen
- Zufahrten / Stellplätze
- Einfriedung
- Mülltonneneinhausungen



Gestaltungsthemen



Aufgabenstellung:

→ individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, jedoch auf ein harmonisches Gesamtbild achten



Fassadengestaltung und Beleuchtung

- Vorgabe einer bestimmten Farbe oder Ordnung ist nicht immer zwingend erforderlich
- aber **harmonische Einfügung** in die Umgebung ist zu gewährleisten
- Fassaden sollen aufeinander abgestimmt sein



Foto: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Foto: Dürr & Dürr Online Marketing



Fassadengestaltung und Beleuchtung



Foto: www.caparol.de



Foto: CC BY-SA 3.0, Handwerker



Anbauten, Überdachungen



dezent und aufeinander abgestimmte Überdachungen tragen zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild bei



Anbauten, Überdachungen



- Überdimensionierte Anbauten wirken störend. Keine Abstimmung zu Ausführungstypen / Formen zwischen Nachbarn.



Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen

- falsch verortete bzw. angeordnete Garagen oder Carports können Sichtachsen auf Gebäudefassaden oder wertvolle Frei- und Grünräume verstellen.
- auf den Zufahrten unsortiert geparkte Fahrzeuge können das Ortsbild zusätzlich beeinträchtigen



Foto: Beton-Poetsch



Foto: Gadero Deutschland



Foto: Heinrich Meyer-Werke Breloh



Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen



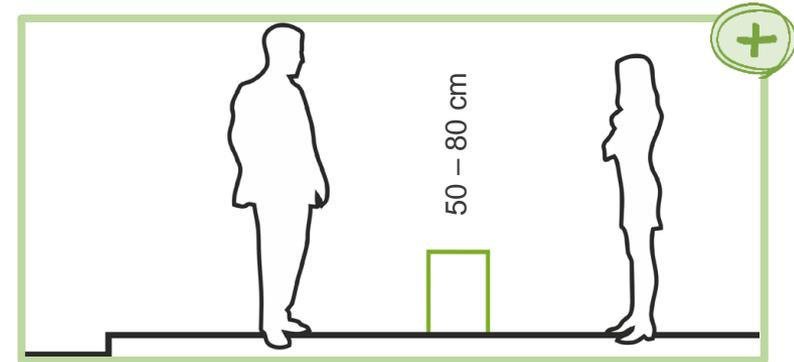
sehr unterschiedliche Größen, Materialien und Ausführungen von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie variierende Positionen auf benachbarten Grundstücken wirken und stören



Einfriedungen

Welche Regelungen finden sich in anderen Siedlungen im Stadtgebiet?

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
 - ausschließlich **Schnitthecken** aus Laubgehölzen (gemäß vorgegebener Pflanzliste)
 - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Höhe **max. 0,80 m**
 - höhere Heckenpflanzungen sind nur zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen **Aufenthaltsbereiche** vorgesehen sind und wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird
- in die Hecken kann eine **Zaunkonstruktion integriert** werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein darf (Öffnungsanteil min. 80 %)



niedrige Hecken zur Gliederung der Grundstücke fördern den nachbarschaftlichen Kontakt

Bsp. Pflanzliste:

- Rotbuche
- Hainbuche
- Weißdorn
- Liguster





Einfriedungen



niedrige Hecken zur Gliederung der Grundstücke fördern den nachbarschaftlichen Kontakt



Einfriedungen



starke und massive Einfriedungen wirken abweisend und entsprechen nicht dem offenen Siedlungscharakter



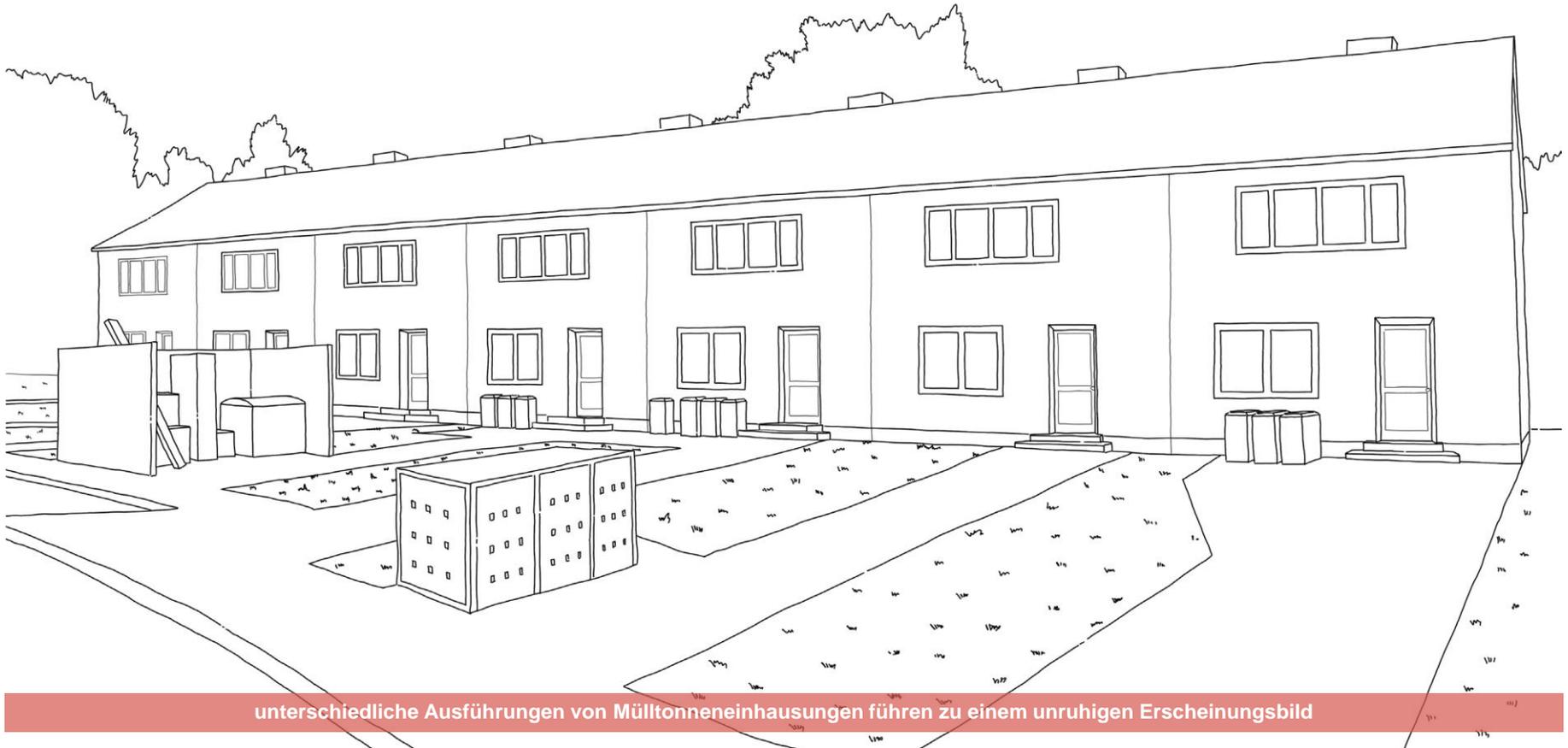
Mülltonneneinhausungen



einheitliche und zwischen den Nachbarn abgestimmte Mülltonneneinhausungen tragen zur Aufwertung der Straßenzüge bei



Mülltonneneinhausungen





Leitfrage für die Workshop-Phase

Was kann im jeweiligen Themenfeld die gemeinsame (Gestaltungs-)Linie für unsere Siedlung sein?

Themenfelder:

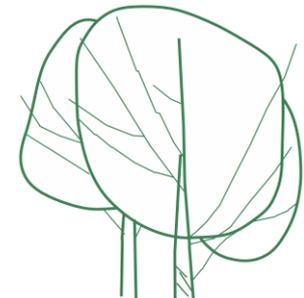
- **Gebäude / Fassadengestaltung**

- Fassadenfarben
- Materialien
- Anbauten
- Überdachungen



- **Gestaltung privater Freiflächen**

- Nebenanlagen
- Vorgärten
- Einfriedungen
- Zufahrten / Stellplatzmöglichkeiten





3 Workshop-Phase



Workshop-Phase

Gruppe 1

Herr Jansen (Stadt Geilenkirchen)
Herr Finkeldei (Quartiersmanagement)

Gruppe 2

Frau Mölders (Quartiersmanagement)
Herr Nilles (Stadt Geilenkirchen)

Gruppe 3

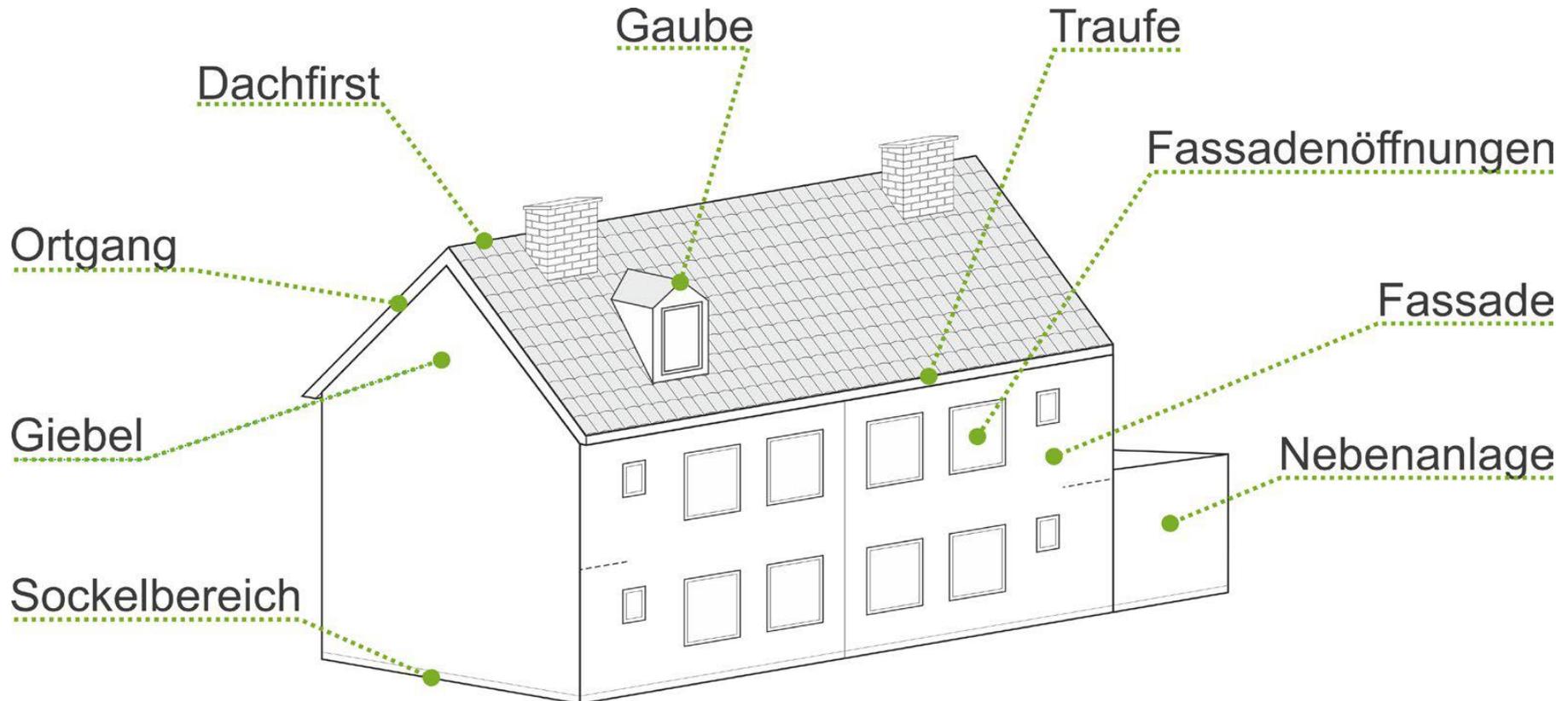
Frau Derr (Quartiersmanagement)
Herr Niedermeier (Planungsgruppe MWM)

Gruppe 4

Herr Scholz (Stadt Geilenkirchen)
Herr Ueckert (Planungsgruppe MWM)



Workshop-Phase: Gebäude / Fassadengestaltung





Ergebnisse: Gebäude / Fassadengestaltung

Fassadenfarben

Fassadenmaterialien



Ergebnisse: Gebäude / Fassadengestaltung

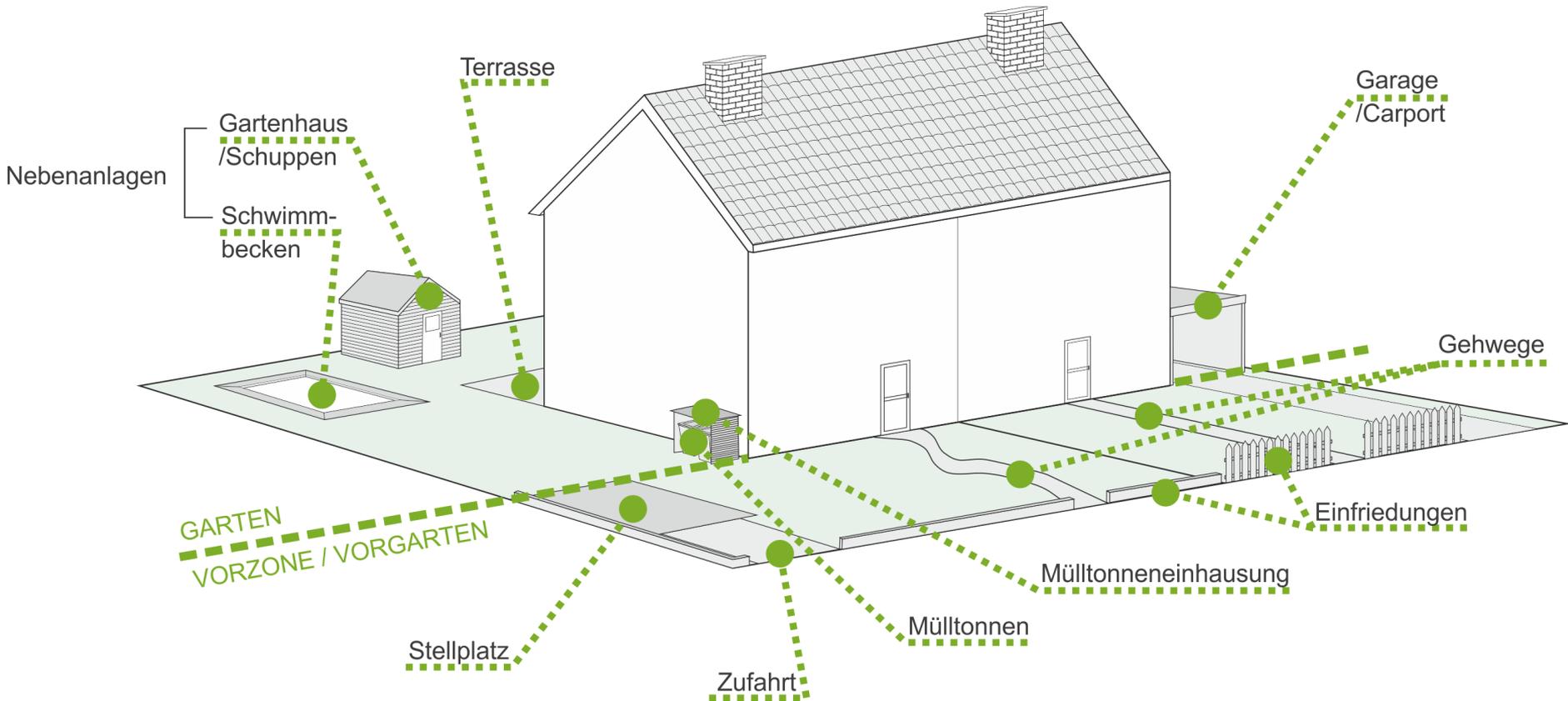
Anbauten

Überdachungen

weiteres



Workshop-Phase: Freiflächen





Ergebnisse Freiflächen

Vorgärten (allgemeine Gestaltung / Bepflanzungen)

Pkw-Abstellmöglichkeiten / Zufahrten / Zuwegungen



Ergebnisse Freiflächen

Einfriedungen (Vorgarten + Garten)

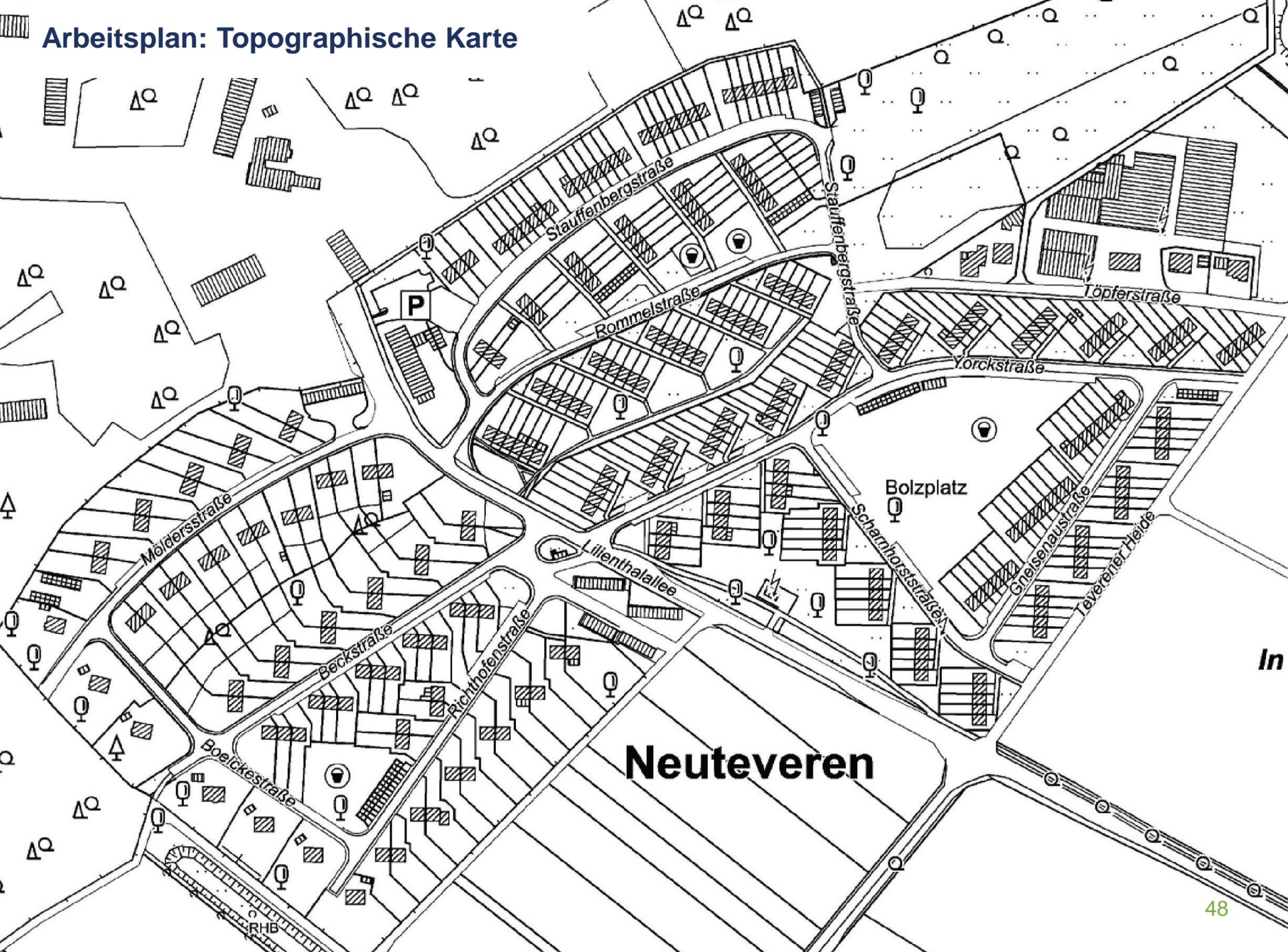
Nebenanlagen (Gartenhäuser, Schuppen etc.)

weiteres

Arbeitsplan: Luftbild



Arbeitsplan: Topographische Karte





Leitfrage für die Workshop-Phase

Was kann im jeweiligen Themenfeld die gemeinsame (Gestaltungs-)Linie für unsere Siedlung sein?

Themenfelder:

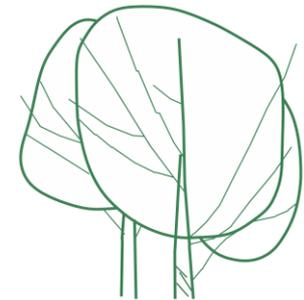
- **Gebäude / Fassadengestaltung**

- Fassadenfarben
- Materialien
- Anbauten
- Überdachungen



- **Gestaltung privater Freiflächen**

- Nebenanlagen
- Vorgärten
- Einfriedungen
- Zufahrten / Stellplatzmöglichkeiten





3 Ergebnispräsentation



4 Ausblick und Verabschiedung



Bauleitplanverfahren – wie geht es weiter?

- **Workshop mit der Bürgerschaft am 01.07.2021:** weitere Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwicklung eines neuen Vorentwurfs
 - **Beteiligung „Stufe 0“**
- hierauf aufbauend erfolgt das Bauleitplanverfahren mit den rechtlich festgelegten Schritten, d. h.:
 - Wiedereinstieg mit neuem **Vorentwurf**
 - **Beteiligung „Stufe 1“ (frühzeitige Beteiligung)**
 - B-Plan **Entwurf**
 - **Beteiligung „Stufe 2“ (Offenlage)**
 - **Satzungsausfertigung**



Fotos: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit

Bearbeitung:

Planungsgruppe MWM

Auf der Hüls 128

52068 Aachen

0241 93866-0

in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung

Geilenkirchen und dem Quartiersmanagement

Ansprechpartnerin: Quartiersmanagement

Simone Derr

Stadtteilbüro Yorckstraße 37

Dienstag 14:00 – 18:00 Uhr

Tel.: 0221 94072-29

Mobil: 0172 5477817

E-Mail: sderr@stadtplanung-dr-jansen.de