Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
07.09.2026
3660/2026

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	17.09.2026
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.09.2026

Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung - Geilenkirchen - Haihover Straße (Areal REWE-Markt) der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, südwestlich der Haihover Straße, nordwestlich des Dammwegs, nördlich der Straße "In der Au" und südöstlich des Flusses "Wurm"
- Beratung und Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB
- Beratung und Entscheidung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Auf dem Areal des REWE-Marktes an der „Haihover Straße“ soll ein sog. „Wohn- und Geschäftsstandort“ entstehen. Konkret vorgesehen ist dort die Entwicklung eines Vollsortimenters, eines Discounters und einer Drogerie. Zusätzlich soll an dem Standort die Möglichkeit zum Wohnen, für Beherbergungsgewerbe und Büronutzung sowie für Gastronomie geschaffen werden.

Aktuell liegt das Areal bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen. Dieser Bebauungsplan ist in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre als Satzung erlassen worden. Für den Bereich dieser Grundstücke ist in diesem Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt; im nordwestlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Laden“ und im südwestlichen mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“.

Um das nun geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern (s. Vorlage 3661/2026) und einen Bebauungsplan (den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung der Stadt Geilenkirchen) aufzustellen.

Die beiden Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden und durchlaufen das „Normalverfahren“ mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage.

Im ersten Schritt wäre nun der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Es wurde zwar in der Vergangenheit bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Rat der Stadt Geilenkirchen am 09.02.2022; s. Vorlage 2446/2022), welcher jedoch von einem beschleunigten Verfahren ausgegangen war. Um die Verfahrensart zu ändern, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Anschließend könnte der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.

Das Planungsbüro VDH aus Erkelenz wird die Planungen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vortragen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1.) den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung – Geilenkirchen – Haihover Straße (Areal REWE-Markt) der Stadt Geilenkirchen aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB),
2.) die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten sowie ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und
3.) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Anlagen:

BP 34.3_Vorentwurf_Planzeichnung
BP 34.3_Vorentwurf_Festsetzungen
BP 34.3_Vorentwurf_Begründung
BP 34.3_Vorentwurf_Altlastenuntersuchung
BP34.3_Vorentwurf_Baugrundtechnische Untersuchung
BP 34.3_Vorentwurf_Baugrundtechnische Untersuchung_Ergänzende Stellungnahme
BP 34.3_Vorentwurf_Schallgutachten
BP34.3_Vorentwurf_Einzelhandelverträglichkeitsanalyse
BP 34.3_Vorentwurf_Entwässerungskonzept
BP 34.3_Vorentwurf_Verkehrsuntersuchung

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Tichelbäcker, 02451629234)