



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/613/2022
Federführend: Planungsamt	Status: öffentlich AZ: Datum: 21.01.2022 Verfasser: Amt 61 Thomas Balzhäuser
Bebauungsplan Nr. 0700.4 "Sisalweg", Erkelenz-Holzweiler hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 "Sisalweg", Erkelenz-Holzweiler, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung

Tatbestand:

Im Ortsteil Holzweiler stehen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GEE der Stadt Erkelenz trotz der hohen Nachfrage derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung. Die bestehenden Bebauungspläne „In der Weidwäsch-Nord“ und „In der Weidwäsch-Süd“ können derzeit nicht umgesetzt werden.

Für den Ortsteil Holzweiler ist daher die Realisierung eines weiteren Baugebietes zur örtlichen Entwicklung erforderlich. Die GEE konnte am nördlichen Ortsrand zwischen den Straßen „Im Kindsfeld“ und der Friedrich-Gelsam-Straße Grundstücke erwerben, die für eine Wohnbebauung geeignet sind und die im Zuge einer baulichen Entwicklung diesen Bereich Holzweilers städtebaulich sinnvoll ergänzen werden. Die entsprechenden Grundstücke sind zurzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur mittel-/ bis langfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Erkelenz-Holzweiler und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll mit Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Flächenumnutzung am nördlichen Ortsrand erfolgen. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“ ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und örtlichen Entwicklung des Ortes Holzweiler. Hierzu soll am nördlichen Ortsrand auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken erfolgen. Weiterhin soll die bestehende lückenhafte Wohnbebauung an der Friedrich-Gelsam-Straße in den Geltungsbereich integriert werden, um eine geordnete künftige städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu ermöglichen. In Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch der Endausbau der Friedrich-Gelsam-Straße in diesem Bereich geplant.

Die städtebauliche Konzeption für den ca. 2,9 ha großen Bebauungsplan sieht in dem geplanten Wohnquartier eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehender Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf rd. 30 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung im Kindsfeld bzw. an der Friedrich-Gelsam-Straße anknüpft. Das Wohngebiet erstreckt sich über das Holzweiler Fließ, welches mit einer Brücke überquert wird und mittels Erweiterung einerseits einer Erholungs- sowie ökologischen Nutzung zugeführt wird. Andererseits kann so aus hydrogeologischer Sicht besser auf künftige Starkregenereignisse reagiert werden.

Die Erschließung erfolgt mit einer durchgehenden Anbindung über die Friedrich-Gelsam-Straße bzw. den Wendehammer in der Straße „Im Kindsfeld“.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2023/24 zur Verfügung stehen.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler, gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf beschlossen werden.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Der Bezirksausschuss Holzweiler/Immerath ist zu beteiligen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler