



**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/662/2022 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.10.2022 Verfasser: Amt 61 Davina Ertel
Federführend: Planungsamt	
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge: Datum Gremium 06.12.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung	

Tatbestand:

Im Jahr 2002 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz den städtebaulichen Rahmenplan „Oerather Mühlenfeld, Variante B“ für ein etwa 100 ha großes Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte. Dieser diene als Grundlage für eine mittel- und langfristige Wohnbaulandentwicklung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zur Ortsmitte.

Die Umsetzung in Planungsrecht geschah schrittweise über die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne:

2003 trat der Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ mit einer Größe von rund 30 ha in Kraft.

2012 folgte der Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ mit einer Größe von rund 13 ha.

2017 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz ein weiterer städtebaulicher Entwurf beschlossen - als Fortentwicklung aus dem ursprünglichen Rahmenplan. Dieser diene als Grundlage für den bisher letzten Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ mit einer Größe von etwa 35 ha, Rechtskraft 2019.

Dieser letzte Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ soll nun in einem Teilbereich geändert werden.

Die städtebauliche Konzeption des geltenden Planungsrechtes sieht zwei getrennte Wohnquartiere vor: das „Unterfeld“ (südliches Wohnquartier) und das „Oberfeld“ (nördliches Wohnquartier). Zwischen diesen beiden Quartieren verläuft in Ostwestrichtung eine Ackerflur mit einer Länge von etwa 450 m, einer Breite von etwa 48 m und einer Gesamtfläche von etwa 2,2 ha.

Diese Ackerflur stellt aktuell eine deutliche Zäsur zwischen den beiden Wohnquartieren dar. Außerdem kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche die durch den Rahmenplan 2002 vorgesehene Grünplanung nicht stringent umgesetzt werden. Die mittig durch das Oerather Mühlenfeld von Ost nach West verlaufende breite Grünachse wird durch die Ackerflur unterbrochen. Eine Fortführung erfolgt lediglich durch eine Baumreihe entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, welcher sich am südlichen Ackerrand befindet. Die karge Ackerflur ermöglicht als Freiraum zwar Blickbeziehungen in die freie Landschaft, stellt aber keineswegs eine qualifizierte Grünverbindung dar.

Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bietet sich nun die Möglichkeit, die trennende Wirkung zwischen den Wohnquartieren aufzuheben, indem die Ackerflur mit einem städtebaulichen Konzept aus Wohnen und Freiraum überplant wird. Dafür soll das nördliche Wohnquartier Richtung Süden weiterentwickelt werden. Dadurch können weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung am Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte generiert werden. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine gezielte vorrangige Entwicklung dieses zentralen Standortes zu präferieren, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Erkelenz zu begegnen.

Des Weiteren ergeben sich aus der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung neue Perspektiven für die Grünplanung des gesamten Oerather Mühlenfeldes. Entsprechend den Vorgaben aus dem Rahmenplan 2002 kann die zentrale Grünachse über die Ackerflur weitergeführt werden. Und dies nicht nur als Blickbeziehung zwischen dem Quartier und der freien Landschaft, sondern als hochwertig gestalteter Freiraum mit Erholungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Am geplanten Standort ist im Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Ackerflur (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14) sowie den nördlich angrenzenden Bereich, um den Übergang an das vorhandene Quartier mit den bereits geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Straßen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,1 ha, wobei nur 2,2 ha davon neu überplant werden. Der Geltungsbereich ist als Anlage beigefügt.

In der Sitzung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen werden. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte ist zu beteiligen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, 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 Erkelenz-Mitte 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 Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte