



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/671/2023 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.02.2023 Verfasser: Amt 61 Vanessa Stark
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 0300.2/1 "Am Neuser Weg", Erkelenz-Gerderath hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
21.03.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung

Tatbestand:

Im Jahre 2009 hat der Rat der Stadt Erkelenz den Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 „Vossemer Straße“, im Jahre 2013 den Bebauungsplan Nr. 0300.3 „An der Burg“ sowie im Jahre 2018 den Bebauungsplan Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“ als Satzungen beschlossen. Auf Grundlage dieser Bebauungspläne erfolgte in den Folgejahren die Wohnbaulandversorgung des Allgemeinen Siedlungsschwerpunktes Gerderath.

Die oben genannten Bebauungspläne sind heute vollständig realisiert. Hier, und auch im übrigen Ortsteil Gerderath, stehen derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung. Trotz einzelner Baulücken kann der Bedarf und die Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden. Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage bestehen aktuell nicht.

Für den Ortsteil Gerderath ist aus den genannten Gründen die Entwicklung eines weiteren Baugebiets zur Eigenentwicklung erforderlich.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Flächen genutzt bzw. liegt brach.

Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht am östlichen Ortsrand von Gerderath ca. 4,3 ha Wohnbauflächen vor. Diese sind in eine nördliche und eine südliche Teilfläche unterteilt. Diese nördliche, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, stehen derzeit für eine Wohnbaulandentwicklung nicht zur Verfügung während die südliche Teilfläche entwickelt werden kann. Durch die Aufgabe einer Gärtnerei und den Rückbau ehemaliger Gewächshäuser liegt das Flurstück 1095 (Gemarkung Gerderath, Flur 11) brach und steht ebenfalls für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Dieses Flurstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit einer ca. 0,6 ha großen Teilfläche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 34 Baugrundstücken, auf welchen Einzel- Doppel- und Reihenhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden können.

Die Erschließung erfolgt mit einer Anbindung an Am Randerather Hof und an die L46. Hier sieht die städtebauliche Konzeption nach Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Linksabbiegespur ins Plangebiet vor.

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 0300.2/1 „Am Neuser Weg“, Erkelenz-Gerderath hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Der Geltungsbereich ist als Anlage beigelegt.

In der Sitzung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 0300.2/1 „Am Neuser Weg“, Erkelenz-Gerderath gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen werden. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Gerderath ist zu beteiligen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0300.2/1 „Am Neuser Weg“, Erkelenz-Gerderath, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0300.2/1 „Am Neuser Weg“, Erkelenz-Gerderath, 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-Gerderath 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. 0300.2/1 „Am Neuser Weg“, Erkelenz-Gerderath