



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/675/2023
	Status: öffentlich
	AZ:
Federführend:	Datum: 16.05.2023
Planungsamt	Verfasser: Amt 61 Vanessa Stark
Bebauungsplan Nr. 434 "Auf'm Hover Pfad", Erkelenz-Golkrath hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Erkelenz-Golkrath sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
13.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung

Tatbestand:

Im Jahre 2021 beschloss der Rat der Stadt Erkelenz den Bebauungsplan Nr. 0400.2/2 „Am Hundstrauch“ und im Jahre 2011 den Bebauungsplan Nr. 0400.3 „An der Heubahn“, auf deren Grundlage die Wohnbaulandversorgung im Ortsteil Erkelenz-Golkrath in den letzten Jahren erfolgte. Insgesamt konnten im Ortsteil Golkrath mit den o.a. Bebauungsplänen rd. 25 Baugrundstücke entwickelt werden.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken ist in der Ortslage aufgrund des hohen Bedarfs Bauwilliger jedoch erschöpft. Baulücken bestehen nur vereinzelt und befinden sich im Privateigentum. Aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Entwicklung der Ortslage Golkrath ein Baulandangebot mit behutsamer Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen. Weiterhin soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die dörfliche Struktur des Bestandes, auch in Form einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle bzw. landwirtschaftlichen Tätigkeiten, gesichert und ein Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand) und landwirtschaftlichen Betrieben (Nebenerwerb) ermöglicht werden. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festzusetzen.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, im Ortsteil Erkelenz-Golkrath, liegt am nordöstlichen Ortsrand nördlich der Straße Terreicken, der L202 und östlich in Verlängerung der Straße Wiesengrund.

Bauplanungsrechtlich liegen rd. 1 ha des Plangebietes derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie rd. 1 ha im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt eine nördliche Teilfläche des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dar sowie eine Teilfläche, ca.30m parallel zur L202, als Gemischte Bauflächen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes im Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Derzeit wird eine nördliche Teilfläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Flächen und eine östliche Teilfläche als Flächen für eine Gärtnerei (Flur 11, Flurstück 113/2) genutzt. Nördlich grenzen ein Graben sowie nördlich von diesem die freie Feldflur an.

Nördlich der Straße Terreicken, im südlichen Bereich des Plangebietes, bestehen wohnbauliche Nutzungen mit Gärten sowie eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Mittig im Plangebiet verläuft von der Straße Wiesengrund aus ein Wirtschaftsweg in südöstlicher Richtung. Dieser mündet in einen weiteren Wirtschaftsweg, der die nördliche Feldflur von der Straße Terreicken aus erschließt.

Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Flächen, die durch die Gärtnerei genutzt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 14 Baugrundstücken, auf welchen Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten entwickelt werden sollen, entsprechend einer behutsamen Arrondierung des Ortsrandes von Golkrath sowie die Sicherung des dörflichen Bestandes.

Die Erschließung erfolgt mit einer Anbindung an Terreicken (L202) sowie über die Straße Wiesengrund. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und begrenzten Eigenentwicklung des Ortes Golkrath beabsichtigt.

In der Sitzung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen werden. Der Bezirksausschuss Golkrath ist zu beteiligen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath, 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 Golkrath 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 Bebauungsplans Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath