



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/183/2010 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.2010 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.12.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
08.12.2010	Hauptausschuss
15.12.2010	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im Ortsteil Erkelenz-Lövenich liegt am südlichen Ortsrand, westlich und in Verlängerung der Straße Zum Königsberg sowie südlich der Straße Am Lerchenpfad.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 1,8 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB. Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen und Wirtschaftsweg genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und gezielter Entwicklung des Ortsteiles Lövenich beabsichtigt. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Lövenich ist bereits seit Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft. Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Entwicklung der Ortslage daher eine Erweiterung des südlichen Wohnbereiches Zum Königsberg erfolgen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen stehen derzeit für eine Wohnbaulandentwicklung in der Ortslage nicht zur Verfügung, das derzeit

als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet ist daher im Austausch mit anderen Flächen als Wohnbaufläche darzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene max. 1-geschossige und max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 25 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung Zum Königsberg und Hofkirche anknüpft.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben wurde im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der Straße Zum Königsberg. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich in 2012 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf ein bereits bestehendes Baugrundstück im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE bzw. der Stadt Erkelenz.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Erkelenz-Lövenich, gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf beschlossen werden.

Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Erkelenz-Lövenich wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Erkelenz-Lövenich zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Erkelenz-Lövenich ist die Öffentlichkeit gem. § 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-Lövenich ist zu beteiligen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.