



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 10/491/2011 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.05.2011 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Haupt- und Personalamt	
Bebauungsplan Nr. 02.3/1 "Oerather Mühlenfeld Süd", Erkelenz Mitte hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.05.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Tatbestand:

In Erkelenz-Mitte wurde ab dem Jahre 2003 westlich der Bundesstraße 57 das rd. 30 ha umfassende Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ erschlossen.

In diesem ersten von insgesamt vier auf der Grundlage eines Rahmenplanes aus dem Jahre 2002 geplanten Wohngebietsabschnitten stehen bis auf wenige Einzelgrundstücke erschlossene Baugrundstücke für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung. Zur vorrangig gezielten Entwicklung von Erkelenz-Mitte ist die weitere Planung und Entwicklung dieses Wohngebietes daher dringend erforderlich.

Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll eine südliche Erweiterung des Wohngebietes bis zur L 227 erfolgen.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im Ortsteil Erkelenz-Mitte liegt westlich der B 57 zwischen dem südlichen Rand des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld und der L 227.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 10 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB. Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung beabsichtigt, hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Mit der Erweiterung des Wohngebietes soll gleichzeitig eine südliche verkehrliche Anbindung des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgen, hierzu ist eine Anbindung mit Kreisverkehrsplatz an die L 227 und damit unmittelbare Verknüpfung mit der Innenstadt sowie eine Anbindung der L 227 mit der B 57 geplant.

Die Planung der Verkehrsanlagen und Bau der Anbindung der L 227 mit der B 57 erfolgt durch den Landesbetrieb Straßen NRW, für die Realisierung dieser Anbindung, Kostenträgerschaft und Grunderwerb soll eine Vereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Erkelenz abgeschlossen werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar, mit der Festsetzung eines Wohngebietes im aufzustellenden Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 80 Baugrundstücken vor, die an die bestehende südliche Bebauung des Oerather Mühlenfeldes anknüpft.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit im Umfeld gelegenen Hauptverkehrsstraßen wurde im Vorfeld abgeschätzt, hiernach bestehen unter Einhaltung von Schutzabständen und Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Erschließung erfolgt von der L 227 mit einer Sammelstraße, die an das südliche Ende der Straße Xantener Allee angebunden wird, sowie vier Stichstraßen. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich im 1. Halbjahr 2013 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, Erkelenz-Mitte 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 (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.
- 2, Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, Erkelenz-Mitte, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, Erkelenz-Mitte, 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-Mitte 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.

Die Kosten für die Straßenbaumaßnahme der Anbindung der L 227 mit der B 57 tragen die Baulastträger Land NRW und Bund.