



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/215/2011 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.11.2011 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 0300.3 "An der Burg", Erkelenz-Gerderath hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauG	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.12.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
07.12.2011	Hauptausschuss
21.12.2011	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im Ortsteil Erkelenz-Gerderath liegt am südöstlichen Ortsrand, südlich des Eremitenweg, östlich der K28. Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 3,4 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und gezielten Entwicklung des Ortsteiles Gerderath, des nach Erkelenz-Mitte zweitgrößten Allgemeinen Siedlungsbereiches, beabsichtigt. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gerderath ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken in Baulücken und im Baugebiet Meister Gerhards Busch / Spechterwald sowie dem Baugrundstücksangebot an der Vossemer Straße, erschöpft. Zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung soll daher eine Erweiterung des Wohnbereiches zwischen Gerderather Burgstraße / K28 / Lauerstraße / Eremitenweg in südlicher Richtung 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 neu 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 bis 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 40 bis 50 Baugrundstücken vor.

Ausgehend von der an den Eremitenweg über einen Kreisverkehr angebotenen Haupteinschließung führt die in südliche Richtung verlaufende Erschließung in zwei „angerartige“ Wohnquartiere. Der westliche Rand des Wohngebietes an der K28 erfordert die Anlage eines Lärmschutzwalles, zur freien Feldflur werden Grün- und Ausgleichsflächen angeordnet.

Eine abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes in zwei Baustufen wird durch die Erschließungskonzeption ermöglicht. Zukünftige Erweiterungen des Wohngebietes sind erschließungstechnisch ebenfalls möglich.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sowie der K28 wurden ebenso wie die Belange des Artenschutzes im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden mit Prospektionsmaßnahmen geprüft, vorhandene Bodendenkmäler sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und gfs. zu sichern.

Die Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Straße Eremitenweg zum überörtlichen Netz an die K28. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2013 zur Verfügung stehen.

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

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0300.3 „An der Burg“, Erkelenz-Gerderath, 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. 0300.3 „An der Burg“, Erkelenz-Gerderath wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 0300.3 „An der Burg“, Erkelenz-Gerderath zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0300.3 „An der Burg“, Erkelenz-Gerderath 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-Gerderath 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.