



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/280/2013 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.11.2013 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 0310.2 "Unterhahn", Erkelenz-Gerderhahn hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 "Unterhahn", Erkelenz-Gerderhahn und Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
10.12.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
11.12.2013	Hauptausschuss
18.12.2013	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im Ortsteil Erkelenz-Gerderhahn liegt am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der L46 Alte Römerstraße. Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 1,9 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 örtlichen Entwicklung des Ortsteiles Gerderhahn beabsichtigt. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gerderhahn ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken in Baulücken erschöpft. Zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung soll daher eine Erweiterung des Siedlungsbereiches zwischen der L364 In Gerderhahn und der L46 Alte Römerstraße im Anschluss an die südlich der L46 Alte Römerstraße bestehenden Wohnbebauung erfolgen.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten 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 rd. 20 Baugrundstücken vor. Ausgehend von der an die Alte Römerstraße angebundenen und in westliche Richtung verlaufenden Erschließung, ist die Bebauung parallel der L46 Alte Römerstraße geplant und endet in einer platzartigen Wendeanlage. Der südliche Rand des Wohngebietes an der L46 erfordert die Anlage eines Lärmschutzwalles, zur freien Feldflur werden Grün- und Ausgleichsflächen angeordnet. Zukünftige Erweiterungen des Wohngebiets sind erschließungstechnisch möglich.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit südlich gelegener L46 wurde ebenso wie die Belange des Artenschutzes im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Straße L46 zum überörtlichen Netz. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau soll die Ortstafel Gerderhahn vorgezogen und eine Geschwindigkeitsdämpfungsmaßnahme angeordnet werden. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2015 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden seitens der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE erworben.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0310.2 „Unterhahn“, Erkelenz-Gerderhahn, gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf beschlossen werden. Gleichzeitig soll die Verwaltung beauftragt werden, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sowie den Bezirksausschuss Erkelenz-Gerderath zu hören.

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. 0310.2 „Unterhahn“, Erkelenz-Gerderhahn, wird beschlossen.
- 2, Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 0310.2 „Unterhahn“, Erkelenz-Gerderhahn, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 „Unterhahn“, Erkelenz-Gerderhahn, 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.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 „Unterhahn“, Erkelenz-Gerderhahn