



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/293/2014 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.08.2014 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte	
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.09.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe

Tatbestand:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte, liegt im Wohngebiet nordöstlich der Kernstadt, zwischen der Karl-Platz-Straße im Norden, der Oestricher Straße im Süden sowie dem Leo-Heinrichs-Weg im Westen und der Meerstraße im Osten.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 2,2 ha umfassende Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des seit 12.09.1961 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IIIA1 „Oestrich“ sowie seiner 3. Änderung und 9. Änderung (Aufhebung textlicher Festsetzungen).

Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ umfasst mit einer Flächengröße von rd. 19 ha das Wohngebiet „Oestrich“ zwischen Anton-Heinen-Straße, Ahornweg, Karl-Platz-Straße, Weinesch, und Oestricher Straße.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, setzt der Bebauungsplan Nr. IIIA1 Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung sowie Bestandsbebauungen und für eine Teilfläche private Grünfläche fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IIIA1 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung fest.

Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ ist hinsichtlich der Verkehrsflächen als auch der Bebauung in den festgesetzten Baugebieten als vollständig realisiert anzusehen, im Plangebiet liegt nur eine äußerst geringe Anzahl an unbebauten Grundstücken.

Entsprechend der Entstehungszeit weist der Bebauungsplan in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen der Art der Nutzung auf und hat insgesamt eine geringe Regelungsdichte sowohl in Art und Maß der Nutzung als auch in Baugestaltungsfestsetzungen. Die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen ist zweifelhaft.

Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ soll soweit ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht bauplanungsrechtlich durch neue Bebauungspläne abgelöst werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit einer Neuplanung soll für einzelne Teilbereiche gesondert geprüft werden, inwieweit die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ausreicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, soll ein erster Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. IIIA1 „Oestrich“ abgelöst werden.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, berücksichtigt, dass im Geltungsbereich der Teilaufhebung bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen wurden.

Im Plangebiet wurden für den Bebauungsplan Nr. IIIA1 zwischen 1966 und 1989 insgesamt 11. Änderungsverfahren durchgeführt. Lediglich in Teilbereichen wurde der Bebauungsplan umfassend überplant und mit eigenständigen bauplanungsrechtlichen Regelungen durch selbständige Änderungspläne abgelöst.

Mit der Aufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, soll unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. IIIA1 und der 3. Änderung die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich des Wohngebietes „Oestrich“ erfolgen.

Die Flächen des Plangebietes sind entlang der begrenzenden Straßen mit Wohngebäuden bebaut, ca. 0,5 ha der Flächen in der Plangebietsmitte werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, zwei Grundstücke im Plangebiet sind derzeit unbebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte ist auch die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und vorrangig gezielten Entwicklung von Erkelenz-Mitte beabsichtigt. Hierzu sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Plangebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden. Auch für diese Flächen ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an unbebauten Wohnbaugrundstücken ist für den Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte gering, bis auf eine kleinere Anzahl von Grundstücken in Baulücken, den für eine Klimaschutzsiedlung vorgesehenen Flächen „Bauxhof“ sowie nicht erschlossenen Flächen im Wohngebiet „Oestricher Kamp“, ist das Grundstücksangebot erschöpft. Zur kurzfristigen Wohnraumversorgung soll daher mit Erschließung und Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, in der Mitte des Wohngebietes „Oestrich“, eine Innenentwicklung erfolgen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu

entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan auch auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfordert daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die städtebauliche Konzeption für die Neubebauung in der Plangebietsmitte sieht eine offene max. 1 bis 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 10 bis 12 Baugrundstücken vor.

Ausgehend von der Straße Leo-Heinrichsweg-Weg über eine in nördlicher Richtung abknickende Stickerschließung führt die Wohnstraße in ein Wohnquartier bis zu einer Wendeanlage mit platzartiger Aufweitung.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes wurde im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang. Ein angrenzender ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb soll zu Wohnungen umgebaut werden. Zur Prüfung der Belange des Artenschutzes wird ein Gutachten erstellt.

Für die Grundstücke im Plangebiet, die für eine Neubebauung mit Wohngebäuden vorgesehen sind, hat die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE einen Grunderwerbsvertrag abgeschlossen.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2016 zur Verfügung stehen.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte, gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens n. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB 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 sind, 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Beschlussentwurf:

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, 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.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg / Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte