

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/315/2015 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.05.2015 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. XIII/1 "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich, sowie Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
18.06.2015	Hauptausschuss
24.06.2015	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. XIII im Ortsteil Erkelenz-Lövenich liegt am südwestlichen Ortsrand, südlich der Arnold-von Harff-Straße und westlich der Körrenziger Straße.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 2 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB. Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt.

Nördlich befindet sich im Plangebiet ein Wohngebäude und von der Arnold-von-Harff-Straße erschlossene Wohnbaugrundstücke. Östlich liegt im Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und gezielten Entwicklung des Ortsteiles Lövenich beabsichtigt.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Lövenich war in den vorangegangenen Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erheblich eingeschränkt. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“ im Jahre 2014 erfolgte eine Bereitstellung von Baugrundstücken im Bereich Zum Königsberg. Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell

feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Entwicklung der Ortslage eine Erweiterung des südwestlichen Wohnbereiches Arnold-von-Harff-Straße erfolgen. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen. Für landwirtschaftliche Betriebszwecke benötigte Flächen westlich der Körrenziger Straße und südlich der Arnold-von-Harff-Straße ist im Bebauungsplan ein Dorfgebiet festzusetzen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen stehen derzeit für eine Wohnbaulandentwicklung in der Ortslage Lövenich nicht zur Verfügung. Das derzeit im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Flächen dargestellte Plangebiet ist daher im Austausch mit anderen Flächen als Wohnbauflächen darzustellen. Die für betriebliche Zwecke benötigten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen darzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes und Dorfgebietes 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 Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 20 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung Arnold-von-Harff-Straße anknüpft. Die unmittelbar südlich an der Arnold-von-Harff-Straße gelegenen und erschlossenen Grundstücke sind bauplanungsrechtlich bereits bebaubar.

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 mit einer Stichstraße von der Arnold-von-Harff-Straße aus. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2018 zur Verfügung stehen.

Für die noch zu erschließenden Grundstücke im Plangebiet hat die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“, 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, 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 (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“, Erkelenz-Lövenich, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgeestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“, Erkelenz-Lövenich, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“, Erkelenz-Lövenich, ist die Öffentlichkeit gemäß § 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.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“, Erkelenz-Lövenich