

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/358/2016 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.02.2016 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauxhof", Erkelenz-Mitte hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauxhof", Erkelenz-Mitte, sowie Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge: Datum Gremium 01.03.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe	

Tatbestand:

Der Planbereich der aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte umfasst einen südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, im Geltungsbereich des in Jahren 2013/2014 für die Errichtung einer Klimaschutzsiedlung aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst ca. 0,7 ha der insgesamt ca. 4 ha Plangebiet des Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Errichtung einer Klimaschutzsiedlung i. S. des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ auf der Liegenschaft Bauxhof wurde am 15.11.2011 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ erlangte mit Bekanntmachung am 07.03.2014 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan VI/1 „Bauxhof“ setzt Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise differenziert in den Baugebieten als Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser fest, in einzelnen Baugebieten mit der Festsetzung zulässiger Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. In den jeweiligen Baugebieten können demnach 1 bis 2 geschossige Einfamilienhäuser als auch 2 bis 3 geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Mit der Realisierung der Klimaschutzsiedlung wurde begonnen, für die Erschließung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Die Realisierung der Klimaschutzsiedlung erfolgt nach Investorenausschreibung und Vergabe der Liegenschaft Bauxhof durch einen Investor auf insgesamt ca. 58 Baugrundstücken. Hierbei sind mind. 20 Eigenheime oder 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Wärmedämmstandard Passivhaus (Heizwärmebedarf max. 15kWh/m²a) zu errichten.

Der Bedarf und die Nachfrage an Wohnungen im Geschosswohnungsbau übersteigt das derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Angebot. Der Bebauungsplan soll daher im südwestlichen Bereich mit Festsetzungen ergänzt werden, die sowohl die zusätzliche Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch von Wohngebäuden als Doppelhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglichen. Der erweiterte Geschosswohnungsbau kann auch zur Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen dienen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ werden die Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990 zum Maß der Nutzung eines gegliederten Wohngebietes im Änderungsbereich hinsichtlich der Geschosshöhe und zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes soll beibehalten werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 geplanten Beibehaltung der Festsetzung eines Wohngebietes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

In der Sitzung soll die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes beauftragt, sowie der Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB sind zu beteiligen sowie der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte 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 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 Anforderun-

gen 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 (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.“
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, 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-Mitte ist zu beteiligen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung ist mit bestehenden Verkehrsanlagen gesichert.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte