



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/046/2006 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.03.2006 Verfasser: Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan-Nr. 0240.2 "Kreuzherrenpfad", Erkelenz-Bellinghoven hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zum Entwurf und Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
28.03.2006	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
29.03.2006	Hauptausschuss
05.04.2006	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist das am westlichen Ortsrand der Ortslage Bellinghoven und südliche der Kreuzherrenstraße gelegene Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß ' 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan zu diesem Zweck geändert werden. Auf die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt „3. Änderung des Flächennutzungsplanes“ wird verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wohnbebauung der Ortslage Bellinghoven im Sinne einer örtlichen Entwicklung gemäß der Flächennutzungsplanung am westlichen Ortsrand, südlich der Straße Kreuzherrenpfad, arrondiert und erweitert werden. Das Angebot an Baulücken zum Zwecke der Wohnraumschaffung im Ortsteil Bellinghoven ist bereits seit Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft. Zur mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken erfolgt zur örtlichen Entwicklung der Ortslage die Ausweisung des kleinen Siedlungsstandortes. Die Größe des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Die zeitnahe Entwicklung des geplanten Wohngebietes wurde durch Verträge der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mit den Grundstückseigentümern gesichert.

Für den Planbereich soll `Allgemeine WohngebieteA (WA) festgesetzt werden. Die Bebauungskonzeption läßt die Bebauung der Grundstücke sowohl mit freistehenden Einzel- als auch Doppelhäusern zu, die Grundstücksgrößen beinhalten entsprechende Optionen. Der Entwurf erschließt somit 7 Baugrundstücke für ca. 7 - 11 Wohngebäude. Es ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise möglich. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Das Plangebiet wird nach Westen hin durch eine mit einem Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Außenbereich hin abgegrenzt.

Die Erschließung sowie die Verlegung der Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen) des Gebietes erfolgt vom Kreuzherrenpfad über eine Stichstraße mit Wendeanlage die aus dem vorhandenen Wirtschaftsweg entwickelt wird.

Die Kompensation des Eingriffes kann innerhalb des Gebietes nicht vollständig nachgewiesen werden. Daher erfolgt ein Teil des Ausgleiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Gemarkung Erkelenz, Flur 17, Flurstücke 4/9/10).

In dieser Sitzung soll der Entwurf des Bebauungsplanes 0240.2, „Kreuzherrenpfad“, Erkelenz-Bellinghoven vorgestellt und der Aufstellungsbeschluss gefaßt 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 Mitte zu hören. Soweit während dieses Verfahrensschrittes keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen werden, ist die öffentliche Auslegung gem. ' 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 zur Aufstellung solcher Bauleitplanung zu beachten sind, ist eine nachhaltige ökologisch, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet. So sind Bauleitpläne so zu gestalten, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verbindung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an den Hauptausschuss und Rat):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0240.2 „Kreuzherrenpfad“, Erkelenz-Bellinghoven wird beschlossen.
2. Dem in der Sitzung vorgestellten und erläuterten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0240.2 „Kreuzherrenpfad“, Erkelenz-Bellinghoven wird zugestimmt.
3. Über den in der Sitzung vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0240.2 „Kreuzherrenpfad“, Erkelenz-Bellinghoven ist die Öffentlichkeit 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.

4. Sollten bei der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen werden, ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0240.2 „Kreuzherrenpfad“, Erkelenz-Bellinghoven gemäß § 3 Abs. 2 auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Finanzielle Auswirkungen

Die GEE hat die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen öffentlichen Flächen erworben und darüber hinaus mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Februar 2006 abschließende Vereinbarungen über die Baureifmachung dieser Grundstücke geschlossen.

In diesen Vereinbarungen ist geregelt, dass die GEE die Grundstücke für die Eigentümer baureif macht und die Eigentümer alle Kosten übernehmen, die mit der Baureifmachung entstehen, so dass der Stadt Erkelenz keine Aufwendungen entstehen.