



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/417/2017 Status: öffentlich AZ: Datum: 15.11.2017 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
12.12.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe

Tatbestand:

Im Jahre 2002 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung einen städtebaulichen Rahmenplan für eine Wohngebietsentwicklung westlich Erkelenz-Mitte als Grundlage für die zukünftige Baulandentwicklung.

Auf einer Fläche von 100 ha zwischen B57 und den Landstraßen L19 und L227 wurde mit dem Rahmenplan eine langfristige Entwicklungsperspektive zur Wohnbaulandversorgung in Erkelenz-Mitte aufgezeigt.

Bereits 2003 konnte mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ mit rd. 30 ha der erste Bauabschnitt des in mehreren Abschnitten geplanten Wohngebietes entwickelt werden.

Im Jahre 2012 erfolgte mit Aufstellung des Bebauungsplanes 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ mit rd.13 ha der vorerst letzte Bauabschnitt für das neue Wohngebiet.

Im Wohngebiet Oerather Mühlenfeld stehen der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GEE der Stadt Erkelenz keine Grundstücke zur Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Trotz zwischenzeitlich in Erkelenz-Mitte durchgeführten Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Bedarf und die hohe Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden.

Für den Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte ist daher die Entwicklung weiterer Bauabschnitte im Wohngebiet Oerather Mühlenfeld erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht hierfür westlich im Anschluss an das bestehende Wohngebiet rd. 27 ha Wohnbauflächen vor.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte, zwischen den bestehenden Wohngebieten des Oerather Mühlenfeldes sowie der L19 Gerderather Landstraße und der L227 Hückelhovener Straße. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einigem Abstand die Ortslage Matzerath.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und vorrangig gezielten Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Erkelenz-Mitte beabsichtigt.

Zur mittel-/ bis langfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Erkelenz-Mitte und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll eine westliche Erweiterung des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld erfolgen. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die städtebauliche Konzeption sieht in geplanten zwei Wohnquartieren sowohl eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehendem Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhaus als auch mehrgeschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser auf rd. 450 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung der angrenzenden Wohngebiete anknüpft. Im nördlichen Wohnquartier ist angrenzend an das bestehende Wohngebiet der Standort eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit angrenzender L 19 wird wie bereits für das bestehende Wohngebiet Oerather Mühlenfeld geschehen die Errichtung eines Lärmschutzwalles erfordern.

Die Erschließung erfolgt mit zwei östlichen Anbindungen an das überörtliche Netz an die hierfür bereits im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ vorgesehenen und entsprechend ausgebauten Sammelstraßen Kamp-Lintforter-Straße und Kevelarer Straße, über die Xantener Allee zur L19 sowie im Süden über Viersener Allee zur L227. Ausgehend von diesen Anbindungen erfolgt die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes Oerather Mühlenfeld West.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2019/20 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke des Plangebietes hat die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE erworben.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, 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 (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, 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 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. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.3/3 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte

