



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/514/2020 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.10.2019 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 500.1/2 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 500.1/2 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
13.02.2020	Hauptausschuss
19.02.2020	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Im Jahre 2004 beschloss der Rat der Stadt Erkelenz den Bebauungsplan Nr. 500.1 „Am Eselsweg“ und im Jahre 2006 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. IV/1 „Am Kreuz“, auf deren Grundlage die Wohnbaulandversorgung im Ortsteil Erkelenz-Granterath in den Folgejahren erfolgte. Insgesamt konnten im Ortsteil Granterath mit diesen Bebauungsplänen rd. 60 Baugrundstücke entwickelt werden.

Im Ortsteil Granterath stehen derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung. Trotz vereinzelter Baulücken kann der Bedarf und die Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden.

Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage bestehen aktuell nicht.

Für den Ortsteil Granterath ist daher die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Eigenentwicklung des Ortsteiles erforderlich. Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht hierfür ca. 4,3 ha Wohnbauflächen vor, die dargestellten Wohnbauflächenreserven stehen derzeit jedoch für eine Wohnbaulandentwicklung nicht zur Verfügung.

In einer Flächennutzungsplanänderung soll daher der erforderliche Flächentausch für ca. 1,0 ha Wohnbauflächen und eine Neudarstellung von ca. 1,8 ha erfolgen.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath, liegt am östlichen Siedlungsrand von Granterath, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Am Eselsweg“ sowie der Brunnenstraße und der Oststraße.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 1,2 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB. Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und Eigenentwicklung des Ortes Erkelenz-Granterath beabsichtigt.

Zur mittel-/ bis langfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Erkelenz-Granterath und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll im Anschluss an die Brunnenstraße und das Wohngebiet „Am Eselsweg“ eine Erweiterung des südöstlichen Wohngebietes erfolgen. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen. Weitere Bauabschnitte sollen in der Planung berücksichtigt werden.

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. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht in dem geplanten Wohnquartier eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehender Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf rd. 17 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung des angrenzenden Wohngebietes anknüpft.

Die Erschließung erfolgt mit einer Anbindung an die Brunnenstraße. Ausgehend von dieser Anbindung erfolgt die innere Erschließung des geplanten Wohnquartiers. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich im Jahre 2021 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke des Plangebietes hat die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE erworben bzw. vertragliche Vereinbarungen zur Entwicklung abgeschlossen.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath 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 ökolo-

gische, 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. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath, 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 Granterath/Hetzerath 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. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“, Erkelenz-Granterath

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath

