



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/285/2014 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.05.2014 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof", Erkelenz-Katzem hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. XIV "In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof", Erkelenz-Katzem, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.06.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
26.06.2014	Hauptausschuss
02.07.2014	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im Ortsteil Erkelenz-Katzem liegt in der Ortsmitte und wird begrenzt von der Straße In Katzem (L117), der Hohlstraße, der Straße Zum Eichhof sowie der nördlichen Bebauung der Jägerstraße.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 5 ha umfassende Plangebiet derzeit im Innenbereich n. § 34 BauGB. Die Flächen des Plangebietes sind entlang der begrenzenden Straßen mit Wohngebäuden bebaut, ca. 1,4 ha der Flächen in der Plangebietsmitte werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, an die landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzt östlich ein Gartenbaubetrieb. Nördlich des Plangebietes besteht der seit dem Jahre 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1110.2/1 „Am Knorrspfad“ mit der Festsetzung eines Dorfgebietes und Allgemeinen Wohngebietes, südlich grenzt an das Plangebiet der seit dem Jahre 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. V/1 „Katzem-Auf dem Hülgen“ mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und Eigenentwicklung des Ortsteiles Katzem beabsichtigt. Die

bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für diese Flächen ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Katzem ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken in Baulücken erschöpft. Zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung soll daher mit Erschließung und Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortsmitte eine Innenentwicklung erfolgen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen entlang der Straßen In Katzem und Hohlstraße, Wohnbauflächen entlang der Straßen Am Dreieck und Zum Eichhoff sowie für Flächen in der Plangebietsmitte Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan auf bisher landwirtschaftlichen Flächen 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 bis 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 25 bis 30 Baugrundstücken vor. Ausgehend von der Straße In Katzem (L117) über eine versetzt angeordnete Stickerschließung führt die in südliche Richtung verlaufende Wohnstraße in ein Wohnquartier bis zu einer Wendeanlage mit platzartiger Aufweitung.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit im Umfeld gelegenen gartenbaulichen Betrieb wurde im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen unter Beachtung der gutachterlichen Hinweise zur planungsrechtlichen Umsetzung grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang. Zur Prüfung der Belange des Artenschutzes wird ein Gutachten erstellt.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2015 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke für eine Neubebauung mit Wohngebäuden im Plangebiet sind überwiegend im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE. Für eine westliche Teilfläche der neuen Wohnbaugrundstücke besteht eine vertragliche Vereinbarung hinsichtlich einer Kostenbeteiligung.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem, 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem, ist die Öffentlichkeit gem. § 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. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIV „In Katzem-Hohlstraße-Zum Eichhof“, Erkelenz-Katzem

