

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 08.11.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.6	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 27.10.2022: Fassung von Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne von vier Außenbereichsflächen		Datum: 14.11.2022
Vorlage-Nr: VO/0223/22			Bürgermeister: I.V. Gez. Karneth
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.11.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2022 stellt die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg folgenden Antrag nach §2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen des noch bis Jahresende gültigen Baulandmobilisierungsgesetzes die Aufstellungsbeschlussfassung für die Gebiete Arsbeck (AR1), Rath-Anhoven (RA1-Mistplatte), Tüschbroich (TÜ1) und Merbeck Friedhof (ME2) auf den Weg zu bringen.

Der Antrag ist als Anlage 1 beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem am 7. Mai 2021 beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde unter anderem der §13b des Baugesetzbuches (BauGB) neu gefasst. In der nun vorliegenden Fassung des Paragraphen können Außenbereichsflächen bis zu 10.000 m² zur Entwicklung von Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. In diesem Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden und der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als erfolgt. Voraussetzung zur Anwendung des §13b BauGB ist neben der Größe des Plangebietes, eine Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2022. Der Satzungsbeschluss ist anschließend bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

In der Ratssitzung am 30. August 2022 wurde in Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 18. August 2022 eine Übersicht über potentielle Bebauungsplangebiete gemäß §13b BauGB im Stadtgebiet Wegberg zur Verfügung gestellt, siehe VO/0156/22. Mit dem Antrag der CDU-Fraktion wird für vier der potentiellen Gebiete die Einleitung des Bebauungsplanverfahren nach §13b beantragt.

1. Friedhofserweiterungsfläche Merbeck – ME2

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, welche südlich an die städtische Friedhofserweiterungsfläche angrenzt. Bezüglich einer möglichen Verwendung der Erweiterungsfläche für eine Wohnbauentwicklung wird auf die Vorlage 3691 und 3843 aus dem Jahr 2016 verwiesen.

Zur Arrondierung der Ortschaft Merbeck bietet sich die gesamte in der Anlage 2 dargestellte Fläche an. Eine gezielte städtebauliche Entwicklung ist hier aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen.

2. Rath-Anhoven Mistplatte – RA1

Am nördlichen Ortsrand von Rath-Anhoven besitzt die SEWG zwei Grundstücke am Rheinweg. Diese bieten sich zusammen mit den nord-westlichen angrenzenden Grundstücken Richtung Enzianstraße für eine moderate Erweiterung der Ortschaft an. Eine weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend der Anlage 3 dargestellten Abgrenzung wird seitens der Verwaltung begrüßt.

3. Tüschbroich – TÜ1

Im Süd-Westen von Tüschbroich befindet sich im Flächennutzungsplan eine weitere bisher nicht beplante Wohnbaupotentialfläche. Zur Stärkung dieser kleineren Ortslage erscheint aus Sicht der Verwaltung die Arrondierung gemäß der in Anlage 4 dargestellten Abgrenzung sinnvoll.

4. Arsbeck – Roermonder Bahn – AR1

Bei diesem Gebiet gibt es zwei wesentliche Faktoren, die einer weiteren Wohnbauentwicklung an dieser Stelle in Teilen entgegenstehen. Direkt westlich angrenzenden an den Bereich liegt das Gewerbegebiet „Arsbeck – Gewerbestraße Nord“. Um dieses durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen sind immisionstechnische Untersuchungen erforderlich, welche gegebenenfalls zu Einschränkungen in der baulichen Nutzung führen können. Zudem wurde durch die bisherige Entwicklung im Bereich „Auf dem Kamp“ sowie die derzeit laufende Bauleitplanung zum Bereich „Helfensteinstraße“ bereits eine umfangreiche Entwicklung der Ortslage Arsbeck vorangetrieben. Aus Sicht der Verwaltung ist zunächst eine städtebauliche Entwicklung in anderen Bereichen des Stadtgebietes sinnvoller. Eine mögliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Anlage 5 dargestellt. Aus den beschriebenen Gründen schlägt die Verwaltung vor diesbezüglich zunächst keinen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Für die drei aus Sicht der Verwaltung zu begrüßenden Bereiche wurden entsprechende Vorlagen für die Fassung der Aufstellungsbeschlüsse nach §13 b BauGB für diese Fachausschusssitzung vorbereitet.

Nach Einleitung der Bebauungsplanverfahren sollte zeitnah Kontakt zu den Eigentümern der betroffenen Grundstücke aufgenommen werden. Hierbei sollte die Bereitschaft zur städtebaulichen Entwicklung mit den Eigentümern abgestimmt werden und vertragliche Regelungen (Ankauf der Flächen oder Vorhaben- und Erschließungsplan) erzielt werden. Sollte keine Möglichkeit für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung gegeben sein, sollte die Aufstellungsbeschlüsse im Laufe des Jahres 2023 wieder aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung für die in den Anlagen dargestellten Bereiche ME2 (Anlage 2), RA1 (Anlage 3) und Tü1 (Anlage 4) die Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung der Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine

Anlage/n:

1. CDU-Antrag vom 27.10.2022
2. Möglicher Geltungsbereich für Baufläche in Merbeck
3. Möglicher Geltungsbereich für Baufläche in Rath-Anhoven
4. Möglicher Geltungsbereich für Baufläche in Tüschbroich
5. Möglicher Geltungsbereich für Baufläche in Arsbeck

Unterschrift d. federführenden
Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Bieker

FBL 301

Gez. Thies

Techn. Beige.

Gegenzeichnung d. beteiligten
Fachbereichsleiter/Dezernenten