

|                                  |            |                                                                                                                      |                      |                                          |
|----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           |            | Fachbereich:<br>Planen, Bauen, Wohnen                                                                                | Datum:<br>03.04.2023 | Genehmigungsvermerk                      |
| Tagesordnungspunkt<br><b>2.1</b> |            | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Bebauungsplan I-49, Wegberg -<br/>Karolinenstraße<br/>- Aufstellungsbeschluss</b> |                      | Datum: 04.05.2023                        |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0067/23        |            |                                                                                                                      |                      | Bürgermeister:<br><br>Gez. Michael Stock |
| Zu beraten im:                   |            |                                                                                                                      |                      |                                          |
| Ö/N                              | Datum      | Gremium                                                                                                              |                      |                                          |
| Ö                                | 16.05.2023 | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)                                                      |                      |                                          |
| Ö                                | 13.06.2023 | Rat der Stadt Wegberg                                                                                                |                      |                                          |

### Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hatte am 08.02.2022 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Städtebauliche Zielsetzung dieser Änderung war es, die im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Straßentrasse („Mittelachse“), als Verlängerung der Straße Heidekamp über die Beecker Straße bis zum Grenzlandring, ersatzlos zu streichen. Die Bezirksregierung Köln hat diese Flächennutzungsplanänderung am 18.05.2022 genehmigt. Die betroffenen Flächen zwischen der Beecker Straße und dem Beeckbach stehen somit nun für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurden durch die Verwaltung verschiedene städtebauliche Entwürfe konzipiert und insbesondere mit den Nutzern des Pfadfinderheimes und einem betroffenen Anlieger mehrfach abgestimmt.

Der als Anlage 1 beigefügte städtebauliche Entwurf beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Die Erschließung des Gebietes erfolgt unmittelbar von der Beecker Straße als Stichstraße. Somit werden die Wohnstraßen Karolinenstraße und In Gerichhausen nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet.
- Der rückwärtige Grundstücksbereich des Pfadfinderheimes wird – in Abstimmung mit den Pfadfindern - in den künftigen Wohnbaubereich einbezogen.
- Entlang der Beecker Straße ist, in Anlehnung der Neubebauung im Bereich des ehemaligen BGZ-Geländes, ein maßvoller Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen sowie rückwärtig eine begrünte Stellplatzanlage vorgesehen. So kann unterschiedlichen Nachfragegruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
- Die übrige Bebauung ist als eingeschossige Einzelhausbebauung (neun Grundstücke) konzipiert.
- Die zentral gelegene Wendeanlage (ausreichend für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug) kann zugleich als Nachbarschaftsplatz fungieren.

- Eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Karolinenstraße ermöglicht die Erreichbarkeit der Beeckbachaue für die künftigen Bewohner.

Aus Sicht der Verwaltung sollte als erster Schritt, zur Einleitung eines diesbezüglichen Bebauungsplanverfahrens, zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst werden und damit zugleich die Verwaltung beauftragt werden, auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes, einen Bebauungsplan auszuarbeiten.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden die Fachbehörden und Bürgerschaft beteiligt und um Abgabe von Stellungnahmen gebeten. Über diese Stellungnahmen entscheidet der Rat der Stadt.

Mit Schreiben vom 27.04.2023 hat eine Eigentümerin eines an den geplanten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplangebietes südwestlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück 829 / siehe Anlage 1), den Wunsch geäußert, dieses Grundstück in die Planung einzubeziehen. Die in Rede stehende Fläche ist Teil der Beeckbachaue und stellt sich als Waldfläche dar. Nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes des Kreises Heinsberg ist es Teil des Landschaftsschutzgebietes und überwiegend als Überschwemmungsgebiet für den Beeckbach festgesetzt. Aus diesen Gründen spricht sich die Verwaltung für eine Beibehaltung des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes aus und beabsichtigt, die Einwenderin über die Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu informieren.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge zur Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-49, Wegberg – Karolinenstraße beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Wegberg, südlich der Beecker Straße, östlich der Karolinenstraße, westlich der Straße In Gerichhausen und nördlich des Beeckbaches. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) ersichtlich.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in Verbindung mit den §§ 2 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

### **Kosten und Finanzierung:**

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

### **Alternativen:**

Der Fachausschuss beauftragt die Verwaltung, eine neue Vorlage zu erstellen und den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-49 um das Flurstück 829 zu erweitern. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, mit der Eigentümerin des vorgenannten Flurstücks eine Übernahme der durch die Erweiterung des Geltungsbereiches voraussichtlich entstehenden zusätzlichen Kosten (z.B.: Waldumwandlung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Erschließung usw.) zu erwirken.

### **Anlage/n:**

1. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan I-49
2. Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes I-49

| Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten |                   | Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| Gez. Schroeders                                                | FB 301            |                                                              |
| Gez. Bieker                                                    | FB 301            |                                                              |
| Gez. Thies                                                     | Techn. Beigeordn. |                                                              |