

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 31.08.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.5	Bezeichnung der Vorlage: Antrag vom 27.05.2015 zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Ferienhaussiedlung		Datum: 02.09.2015
Vorlage-Nr: VO/3286/15			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	29.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	22.10.2015	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 27.05.2015 hat der Eigentümer der bisherigen Kiesabgrabungsflächen am Grenzlandring einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 1).

Zielsetzung ist es, nach Beendigung der Abgrabungstätigkeit, auf einer Teilfläche des Betriebsgeländes in einer Größe von rund 3,6 ha (siehe Anlage 2) eine Ferienhaussiedlung mit rund 30 Wohneinheiten zu errichten. Einzelheiten zur Planung sind den Antragsunterlagen zu entnehmen. In der Sitzung wird ein Mitarbeiter des Büros VDH Projektmanagement GmbH für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Von Seiten der Verwaltung wird dieser Antrag begrüßt, da die geplante Ferienhaussiedlung der städtebaulichen Zielsetzung „Förderung des Wochenend- und Kurzzeittourismus“ entspricht. Gegen die Einleitung der erforderlich werdenden Bauleitplanverfahren und die Unterzeichnung des diesbezüglichen Städtebaulichen Planungsvertrages bestehen daher keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge
 - a) den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhaussiedlung Klinkum“ und
 - b) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan IV-11, Klinkum – Ferienhaussiedlung beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, auf einer ca. 3,6 ha großen Fläche eine

Ferienhaussiedlung im Sinne des § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Klinkum und wird durch den Grenzlandring (L367) und der Straße Buschend begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

Grundlage für diese Beschlüsse 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 § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlüsse geltenden Fassung.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Beschlüsse öffentlich bekannt zu machen.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt dem Rat ferner, er möge dem Angebot der Josef Jansen GmbH & Co KG zum Abschluss eines Städtebaulichen Planungsvertrages (Anlage 5) zustimmen und die Verwaltung beauftragen, den Abschluss des Vertragswerkes herbeizuführen.

Kosten und Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch den Antragsteller übernommen.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag vom 27.05.2015
2. Lageplan
3. Derzeitige Darstellung FNP
4. Geplante Darstellung FNP
5. Entwurf Städtebaulicher Planungsvertrag

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders

FB 301

Gez. Heilwagen

FBL FB 301

Gez. Fabry

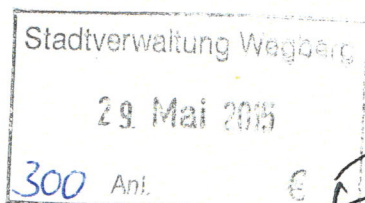
Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Josef Jansen, Fussbachstraße 29, 41844 Wegberg
02434-4006 info@jansen-wegberg.de

Stadt Wegberg
-z.Hd. Herrn Fabry-
Rathausplatz 25

41844 Wegberg



JJ/kü

Wegberg, den 27.05.2015

Sehr geehrter Herr Fabry,

anbei erhalten Sie Planungsabsicht zum Vorhaben Errichtung von Ferienhäusern am Grenzlandring,
sowie den Städtebaulichen Planungsvertrag.

Wir bitten Sie hiermit, die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines
Bebauungsplanes zu dem Zweck der Errichtung einer Ferienhaussiedlung durch einen Aufstellungsbeschluss
des Rates der Stadt Wegberg einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Josef Jansen', written in a cursive style.

Josef Jansen, Fussbachstraße 29, 41844 Wegberg
02434-4006 info@jansen-wegberg.de

Stadt Wegberg
-z.Hd. Herrn Fabry-
Rathausplatz 25

41844 Wegberg

JJ/kü

Wegberg, den 26.05.2015

Betreff: Planungsabsicht zum Vorhaben“ Errichtung von Ferienhäusern am Grenzlandring“

1 Ausgangssituation / Planungsziel

Derzeit wird das Grundstück des Vorhabens zur Gewinnung von Bodenschätzen (Kies und Sand) genutzt. Die vorliegende Genehmigung ist maximal bis 2018 gültig. Da der Rekultivierungsplan nur Maßnahmen für die Randbereiche des Plangebietes formuliert, ist mit Beendigung der Abbauarbeiten für die betroffene Fläche eine Folgenutzung zu finden. In diesem Zuge plant die Firma Jansen, als Betreiber der bisherigen Abgrabung, die Flächen in eine Ferienhaussiedlung umzunutzen.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Wegberg, im Übergang zur Ortslage Klinkum. Er liegt innerhalb der Gemarkung Wegberg, Flur 35 und umfasst die Flurstücke , 6 und sowie Teilen der Flurstücke 151 und 161. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 36.116 m².

3 Planungsintention

Das Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Ferienhausgebietes auf der geplanten Fläche. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Josef Jansen, Fussbachstraße 29, 41844 Wegberg
02434-4006 info@jansen-wegberg.de

Stadt Wegberg
-z.Hd. Herrn Fabry-
Rathausplatz 25

41844 Wegberg

Seite 2

JJ/kü

Wegberg, den 26.05.2015

Betreff: Planungsabsicht zum Vorhaben " Errichtung von Ferienhäusern am Grenzlandring "

4 Planungskonzept

Die Firma Jansen plant die Errichtung einer Ferienhaussiedlung auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 36.116 m². Zu diesem Zweck sollen an der Stelle einer bestehenden Nassabgrabung Ferienhäuser mit den dazugehörigen Flächen für die Infrastruktur errichtet werden. Sie sollen ausschließlich als Ferienhäuser/ Wochenendhäuser genutzt werden. Um dies steuern zu können, soll der Besitz der einzelnen Grundstücke sowie der Erschließungsanlagen bei der Firma Jansen verbleiben. Ein Grundstücksverkauf ist nicht vorgesehen. Geplant ist die Errichtung in Bauabschnitten. Um eine größtmögliche Flexibilität bei dieser Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, soll vorab keine Gestaltung festgelegt werden. Vielmehr soll die Erschließung anhand des Bedarfes natürlich wachsen und sich an der vorhandenen, terrassierten Topografie orientieren. Auf diese Weise soll eine Ferienhaussiedlung entstehen, die sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild eingliedert. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die Entwicklung des Plangebietes dennoch zu lenken, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Einfahrt an der „Alten Landstraße“ (367) erschlossen. Das Grünflächenkonzept konzentriert sich im Wesentlichen auf den Erhalt der bestehenden Vegetation. Aus diesem Grund sind Bebauungen hauptsächlich auf den Flächen vorgesehen, die bereits heute für Infrastruktur und Lagerung genutzt werden und von Grünstrukturen befreit sind. Erhebliche Eingriffe in die Vegetationsstrukturen der Randbereiche werden vermieden. Wertvolle Bestände, wie der Landschaftsrand, bleiben somit erhalten.

5 Kosten

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Stadt Wegberg entstehen durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.





Legende

- Verfahrensgrenze
- geplante Gebäude
- Verkehrsfläche
- Grundstücksfläche
- Stellplätze
- Grünfläche
- Wasser
- Sand
- Müllplatz
- planter Baum

Verfahrensgrenze	ca. 40.237 qm
Grundstücke Gesamt	ca. 11.219 qm
Straßen	ca. 2.377 qm
Parkplätze	ca. 188 qm
Wege	ca. 497 qm
Grünflächen	ca. 15.784 qm
Wasser	ca. 9.210 qm
Strand	ca. 904 qm
Müllplatz	ca. 58 qm
Wohneinheiten	ca. 28 Stück

Unverbindlicher Vorentwurf
- Änderungen vorbehalten -

Index : 03 Änderungen : Gestaltung	Datum : 27.03.2015	Gez.: Ne
Index : 02 Änderungen : Gestaltung	Datum : 29.10.2014	Gez.: MI
Index : 01 Änderungen : Gestaltung	Datum : 17.10.2014	Gez.: AH



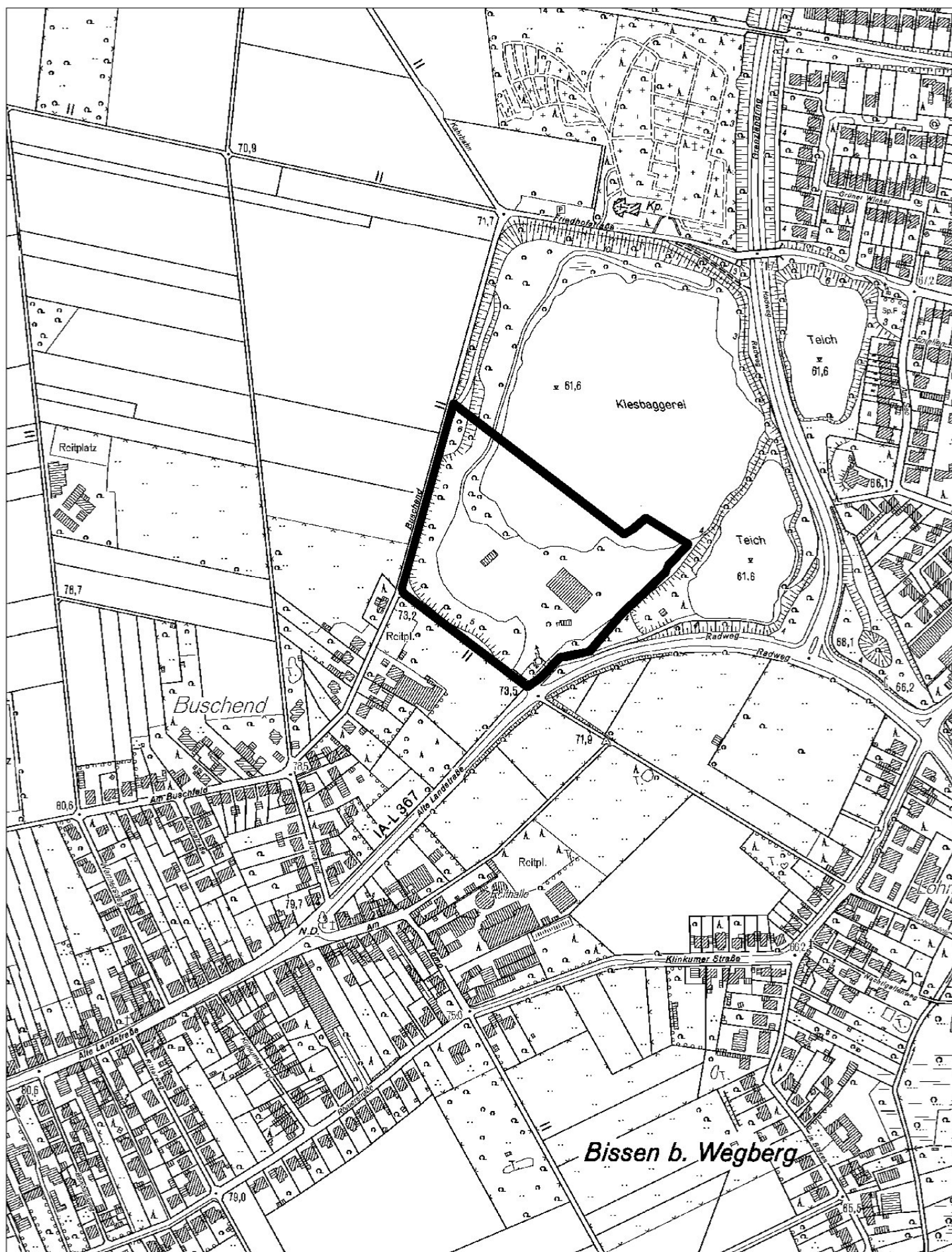
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhgmh.de

BAUHERR :	Josef Jansen	PRÜFUNG / FREIGABE : (durch den Bauherrn)
		DATUM :

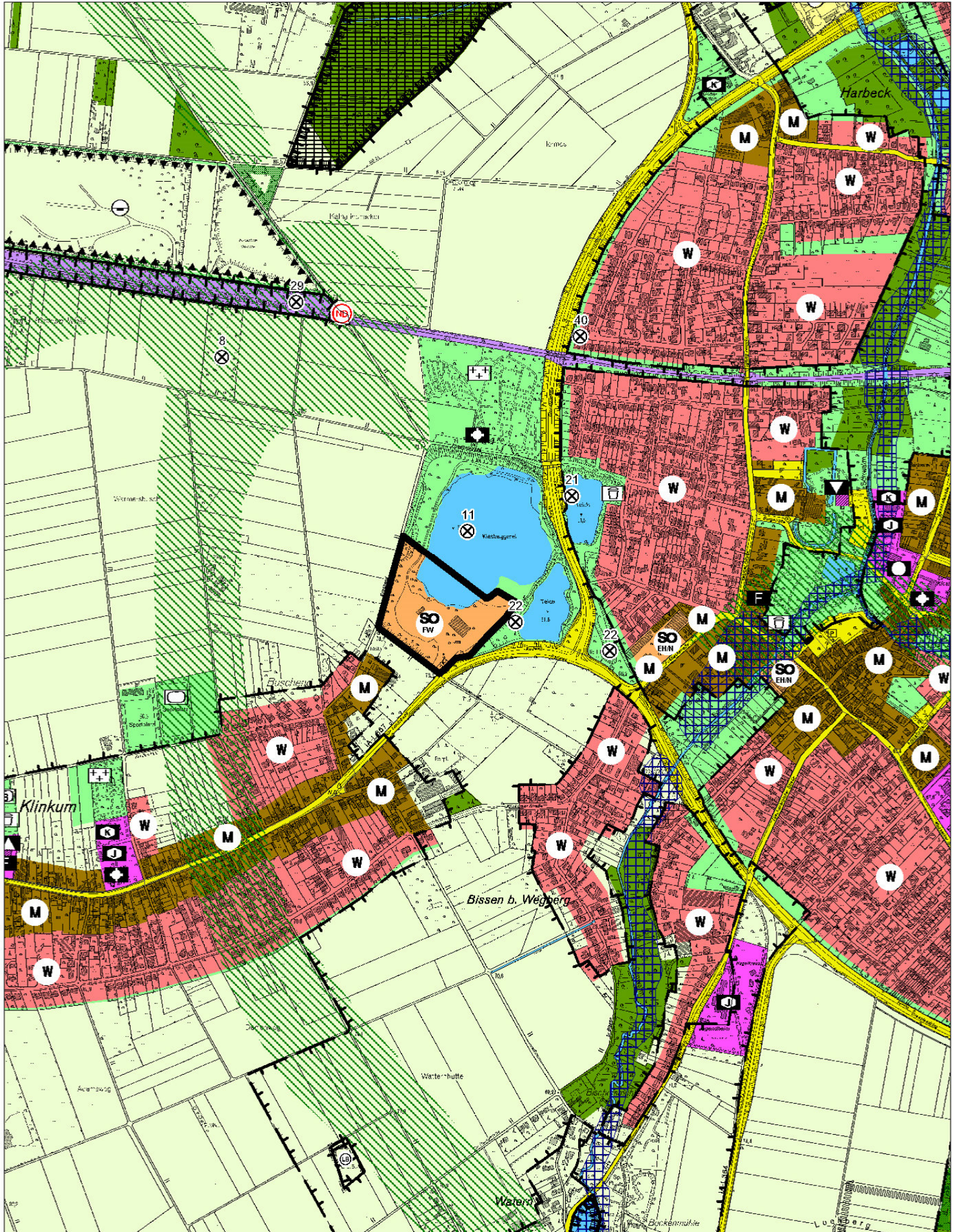
PROJEKT :	Errichtung von Ferienhäusern am Grenzlandring
-----------	--

ZEICHNUNG:		Gestaltungsbeispiel	
Z-NR.:	PM-E-14-20-GP-02-03	MASSSTAB:	1 : 750
		DATUM:	07.05.2015
BEARBEITET:	Schütt	GEZEICHNET:	Nellis
		GEPRÜFT:	



Geltungsbereich





Geltungsbereich



Sondergebiete - Freizeitwohnen

Städtebaulicher Planungsvertrag

Im Rahmen des Vorhabens

11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhaussiedlung Klinkum“ und gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes IV-11, Klinkum - Ferienhaussiedlung

Zwischen

der Stadt Wegberg,

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg

gesetzlich vertreten gemäß § 64 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.1994 (GV. NRW S. 666) in der aktuell geltenden Fassung durch Herrn Bürgermeister Michael Stock

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und

der Josef Jansen GmbH & Co. KG

Fußbachstraße 31

41844 Wegberg

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt-

- Gemeinde und Vorhabenträgerin zusammen nachfolgend „**Parteien**“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung einer Ferienhaussiedlung in der Gemeinde. Dabei sollen unterschiedliche Ferienhäuser sowie die dazugehörige Erschließung auf den Flächen einer Abgrabung für die Gewinnung von Bodenschätzen errichtet werden.

Die Vorhabenträgerin als Begünstigte des Verfahrens erklärt sich in diesem Vertrag zur generellen Übernahme der Kosten und Nebenkosten der Bauleitplanung bereit.

Die Parteien sind sich bewusst, dass dieser Vertrag gegebenenfalls abzuschließende Verträge nach den §§ 11 und 12 BauGB nicht ersetzt.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien den folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das Bauleitplanverfahren auf Grundlage der vom Rat und dem zuständigen Ausschuss gefassten Beschlüsse, zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Umweltbericht und den gutachterlichen Begleitungen durch die Gemeinde und die Übernahme der dadurch entstandenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

§ 2 Verpflichtungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich zur Ausarbeitung und Vorlage der für das Verfahren nach § 1 dieses Vertrages notwendigen Pläne und Gutachten und sonstiger, für die Verfahren notwendiger Unterlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und der zulässigen Beschlusslagen des Rates. Die Wahl der bauleitplanerischen Rechtsinstrumente obliegt alleine der Gemeinde. Dies sind insbesondere auch die Ausarbeitung:
 - a) eines städtebaulichen Entwurfs, der Art und Umfang des Vorhabens, dessen Nutzung und Gestaltung auf Grundlage der mit der Vorhabenträgerin vertretbar abgestimmten Planung und die Beschlusslage darstellt,
 - b) des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung gemäß § 2a BauGB einschließlich des Umweltberichts,
 - c) des Entwurfs des Bebauungsplanes nebst Begründung und Landschaftspflegerischem Begleitplan,
 - d) der zusammenfassenden Erklärungen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. § 10 Abs. 4 BauGB),
 - e) der Vermessungspläne und aller notwendigen Fachgutachten in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Fachbereich der Gemeinde, hierzu zählen etwa insbesondere auch Gutachten zu: schädlichen Immissionen und Emissionen, Verkehrsbelastung und dem Natur- und Artenschutz.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Art und Umfang von Ausarbeitungen und Gutachten richten sich nach den rechtlichen und tatsächlichen Notwendigkeiten. Die jeweiligen Anforderungen werden ausschließlich durch die Gemeinde abschließend festgelegt.

- (2) Die in Absatz 1 benannten Unterlagen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Vorgaben des Baugesetzbuches sowie der Beschlüsse des Rates erarbeitet. Die zeichnerischen Darstellungen und Pläne werden auf der Grundlage eines digitalisierten Katasterplans, des BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung erstellt.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich zu enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin, trifft aus Gründen der Objektivität aber die letzte Entscheidung (z.B. auch bei Vergaben von gutachterlichen Leistungen und/oder der Vergabe der Bauleitplanung an ein Planungsbüro) selbst und in eigener Verantwortung.
- (4) Die Gemeinde verpflichtet sich zur Vorbereitung und Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB, zur Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- (5) Die Gemeinde verpflichtet sich zur Auswertung und Aufbereitung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, sowie aus der öffentlichen Auslegung zur Vorbereitung für die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, des Feststellungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
- (6) Die Gemeinde ist berechtigt, Planungs- und Gutachterleistungen jederzeit nach eigenem Ermessen an Dritte auf der Basis der gesetzlichen Regelungen bzw. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu vergeben. Parteigutachten werden von Seiten der Gemeinde nicht anerkannt.

§ 3 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin bestimmt innerhalb von zwei Wochen nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages aus den eigenen Reihen einen Bevollmächtigten, der als Ansprechpartner gegenüber der Gemeinde fungiert.
- (2) Die Gemeinde und/ oder deren Beauftragte wickeln die Gesamtverfahren über diesen Bevollmächtigten ab.

§ 4 Rechtsnachfolge und Erfüllungsgehilfen

Die Vorhabenträgerin ist zur Übertragung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt. Die Gemeinde wird ihre Zustimmung nur erteilen, wenn sich der Dritte der Gemeinde gegenüber schriftlich zum Eintritt in diesen Vertrag und zur Übernahme aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verpflichtet. Die Ablehnung kann grundsätzlich nur aus wichtigem Grunde erfolgen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Sitz des Rechtsnachfolgers nicht innerhalb der Bundesrepublik gelegen ist und/ oder eine Insolvenz droht.

§ 5 Kosten

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Der Gemeinde entstehen außerhalb ihrer eigenen, verwaltungsinternen Bearbeitungskosten, keine Kosten. Gesetzliche Abgaben bleiben hiervon unberührt.
- (3) Für die der Gemeinde entstandenen und von der Vorhabenträgerin zu tragenden Kosten wird die Gemeinde der Vorhabenträgerin jeweils unverzüglich eine prüffähige Rechnung, die Schlussrechnung spätestens 4 Wochen nach Satzungsbeschluss, übersenden, welche die Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt zu begleichen hat. Die Gemeinde wird die Bekanntmachung der Bauleitplanungen unverzüglich nach Eingang aller Zahlungen bewirken oder ggf. ihr Einvernehmen zur vorzeitigen Errichtung der Vorhaben erteilen, sofern nicht in anderen Verträgen zwischen den Parteien in Bezug auf die vertragsgegenständlichen Planungen etwas anderes bestimmt ist.
- (4) Die Gemeinde kann jederzeit Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangen.
- (5) Die Gemeinde gestattet der Vorhabenträgerin Kosten, die der Gemeinde durch die Beauftragung externer Fachbüros und Gutachter entstehen, unmittelbar mit diesen abzurechnen. Die schriftliche Bestätigung der/des Beauftragten, den jeweiligen Rechnungsbetrag von der Vorhabenträgerin unmittelbar erhalten zu haben, entlastet insoweit die Vorhabenträgerin von ihrer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde vorstehend nach Abs.3.
- (6) Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß HOAI berechnet.
- (7) Die Gemeinde wird für die Verfahrenskosten insgesamt keinerlei Vorsorgemaßnahmen im Haushalt der Gemeinde vornehmen. Insoweit stellen die (externen) Verfahrenskosten sogen. „durchlaufende Posten“ dar, die, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, sodann auch unmittelbar abgerechnet werden können. Steuerliche Belange der Vorhabenträgerin sind von dieser zu klären.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Die Planungshoheit der Gemeinde sowie die Entscheidungsgewalt des Rates werden durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht berührt.
- (2) Ferner sind sich die Parteien darüber einig, dass Entscheidungen der Gemeinde über die Abwägungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alleine durch den Rat der Gemeinde getroffen werden.

- (3) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung oder Änderung der in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Satzungen bzw. des Flächennutzungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzungen oder Änderung des Flächennutzungsplans tätig, ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt ausdrücklich auch für das Ergebnis der Abwägung des Absatzes 2 und für den Fall, dass die Satzungen nach § 1 dieses Vertrages bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beschlossen werden oder sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 7 Rücktritt

- (1) Wird die Satzung nach § 1 dieses Vertrages nicht innerhalb von 36 Monaten nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung in Kraft gesetzt, so sind beide Parteien zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Kostenregelung laut § 5 bleibt hiervon unberührt.
- (2) Im Falle des Rücktritts sind jegliche Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Gemeinde - gleich aus welchem Rechtsgrunde diese gegeben sein könnten - ausgeschlossen.

§ 8 Wohlverhalten

Die Parteien verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Achtung der jeweiligen Interessen.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird mit Unterschrift beider Parteien wirksam.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

, den _____

Ort, Datum

Für die Gemeinde
(, Bürgermeister)

Für die Vorhabenträgerin
(...)

Für die Gemeinde
(...)