

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 20.08.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.4	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Fraktionen CDU, SPD, AfW und Freie Wähler vom 27.04.2015 betreffend "Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Merbeck"		Datum: 27.08.2015
Vorlage-Nr: VO/3262/15			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 Schreiben vom 27.04.2015 haben die Fraktionen der CDU, SPD, AfW und Freie Wähler gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg den beigefügten Antrag (siehe Anlage 1) zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Merbeck gestellt. Die Lage der in Rede stehenden Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3 ha kann der Anlage 2 entnommen werden.

Begründet wird der Antrag wie folgt: „ Die tatsächliche Nichtverfügbarkeit von Baugrundstücken in der Ortslage Merbeck stellt ein Hemmnis für die Weiterentwicklung dieser Ortslage dar. In verträglichem Maße muss dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Dies auch und vor allem um mittelfristig den Erhalt der Kindertagesstätte sowie der Grundschule zu sichern. Mit der Bebauung im genannten Bereich und in der genannten Form wird die Ortslage diese Entwicklungsmöglichkeit gegeben und eine abschließende Arrondierung der Ortslage erreicht, die mit einer entsprechenden landschaftsschutzrechtlichen hochwertigen Eingrünung eine städtebauliche und ökologische Aufwertung darstellen würde. Seitens der Grundstückseigentümer wurde bereits die grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung der entsprechenden Flächen an die SEWG signalisiert. Über die SEWG kann daher ein entsprechendes Erschließungs- und Vermarktungskonzept aus einer Hand vorgelegt werden.“

Der Rat der Stadt hat diesen Antrag in seiner Sitzung am 12.05.2015 zur Kenntnis genommen und diesen an den Fachausschuss verwiesen.

Der Fachausschuss hatte in seiner Sitzung über einen ähnlich gelagerten Bürgerantrag am 02.06.2015 (VO/3126/15) beraten. Hierbei beabsichtigte ein Eigentümer, eine ca. 2 ha große Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Merbeck ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Ausschussmitglieder empfahlen in dieser Sitzung dem Rat, diesem Bürgerantrag nicht zu folgen. In der Ratssitzung am 16.06.2015 wurde dieser einstimmigen Beschlussempfehlung nicht gefolgt, sondern dieser Antrag an den Fachausschuss zurückverwiesen. Die zu diesem Antrag von Seiten der Verwaltung nachfolgend aufgeführten vorgetragenen

Argumente gelten auch für den nun vorliegenden Antrag der Fraktionen der CDU, SPD, AfW und Freie Wähler.

Im Jahre 1982 wurde die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Merbeck durch Satzung erlassen. Mit Datum vom 14.09.1999 wurden einige Außenbereichsflächen im Bereich der Ringstraße in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt waren. Im wirksamen Flächennutzungsplan 2008 (siehe Anlage 3) erfolgte die Abgrenzung der Bauflächendarstellung entsprechend der aktuellen Satzungsabgrenzung.

Die gemeindliche Bauleitplanung hat die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten und sich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Flächennutzungsplan, als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, ist aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Bezogen auf den Antrag vom 27.04.2015 sind folgende Ziele des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln von Bedeutung:

- Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerischen angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten. Die Ortslage Merbeck weist eine Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern auf und ist daher im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In derartigen Lagen soll lediglich eine Bestandssicherung und städtebauliche Abrundung vorhandener Ortschaften erfolgen. Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden. Die Aufgabe des Siedlungsschwerpunktes für das Stadtgebiet Wegberg übernimmt der Bereich innerhalb des Grenzlandringes; dieser ist nach der vorgenannten Zielsetzung und den städtebaulichen Leitvorstellungen des Flächennutzungsplanes vorrangig zu entwickeln.
- Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden.

Des Weiteren ist noch anzuführen, dass sich die beantragte Fläche vollumfänglich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes gemäß Landschaftsplan des Kreises Heinsberg befindet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für die Ortslage Merbeck noch Wohnbauflächenpotenziale in einer Gesamtgröße von ca. 31 ha vorhanden (siehe Anlage 4). Diese zu entwickeln sollte aus stadtplanerischer Sicht eine hohe Priorität eingeräumt werden. Für eine bereits im Flächennutzungsplan in Ortskernlage dargestellte Wohnbaufläche an der St.-Matenus-Straße (gegenüber der Kirche) in einer Größe von ca. 1 ha wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Eigentümer dieser Fläche sind erst jüngst an die Verwaltung herangetreten und haben ihren Willen bekundet, diese Fläche kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Darüber hinaus sind in der Ortslage selbst noch rund 40 Baugrundstücke vorhanden, die unmittelbar einer Bebauung zugeführt werden könnten (siehe Anlage 5).

Aus den vorgenannten Gründen ist die Antragsfläche als Wohnbaufläche nach Auffassung der Verwaltung nicht geeignet. Die städtebauliche Entwicklung sollte gemäß § 1 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Nutzung leerstehender Bausubstanz, Baulückenschließung, maßvolle Nachverdichtung) erfolgen.

Die Verwaltung spricht sich daher dafür aus, dem Antrag vom 27.04.2015 nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt dem Rat der Stadt, aufgrund der Darstellungen im Sachverhalt, er möge beschließen, dem Antrag der Fraktionen CDU, SPD, AfW und Freie Wähler vom 27.04.2015 zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Merbeck nicht zu folgen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

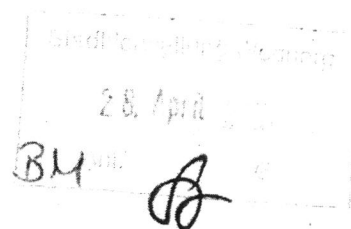
Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag vom 27.04.2015
2. Lage der Antragsfläche
3. Auszug FNP
4. Wohnbauflächenpotenziale nach FNP
5. Auszug Baulückenkataster

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Heilwagen	FBL FB 301	
Gez. Fabry	Techn. Beigeordn.	

CDU Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
SPD Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
AfW Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
Fraktion Freie Wähler im Rat der Stadt Wegberg



Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, 27.04.2015

**Antrag gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates und
der Ausschüsse der Stadt Wegberg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die o.g. Fraktionen im Rat der Stadt Wegberg stellen hiermit
folgenden Antrag gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates
und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

**Der Rat möge beschließen, für den Bereich Merbeck im
Rahmen der Bauleitplanung die in der Anlage dargestellte
Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen.**

Begründung:

Die tatsächliche Nichtverfügbarkeit von Baugrundstücken in der
Ortslage Merbeck stellt ein Hemmnis für die Weiterentwicklung
dieser Ortslage dar. In verträglichem Maße muss dieser
negativen Entwicklung entgegengewirkt werden.
Dies auch und vor allem um mittelfristig den Erhalt der
Kindertagesstätte sowie der Grundschule zu sichern.

Mit der Bebauung im genannten Bereich und in der genannten Form wird der Ortslage diese Entwicklungsmöglichkeit gegeben und eine abschließende Arrondierung der Ortslage erreicht, die mit einer entsprechenden landschaftsschutzrechtlichen hochwertigen Eingrünung eine städtebauliche und ökologische Aufwertung darstellen würde.

Seitens der Grundstückseigentümer wurde bereits die grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung der entsprechenden Flächen an die SEWG signalisiert. Über die SEWG kann daher ein entsprechendes Erschließungs- und Vermarktungskonzept aus einer Hand vorgelegt werden.

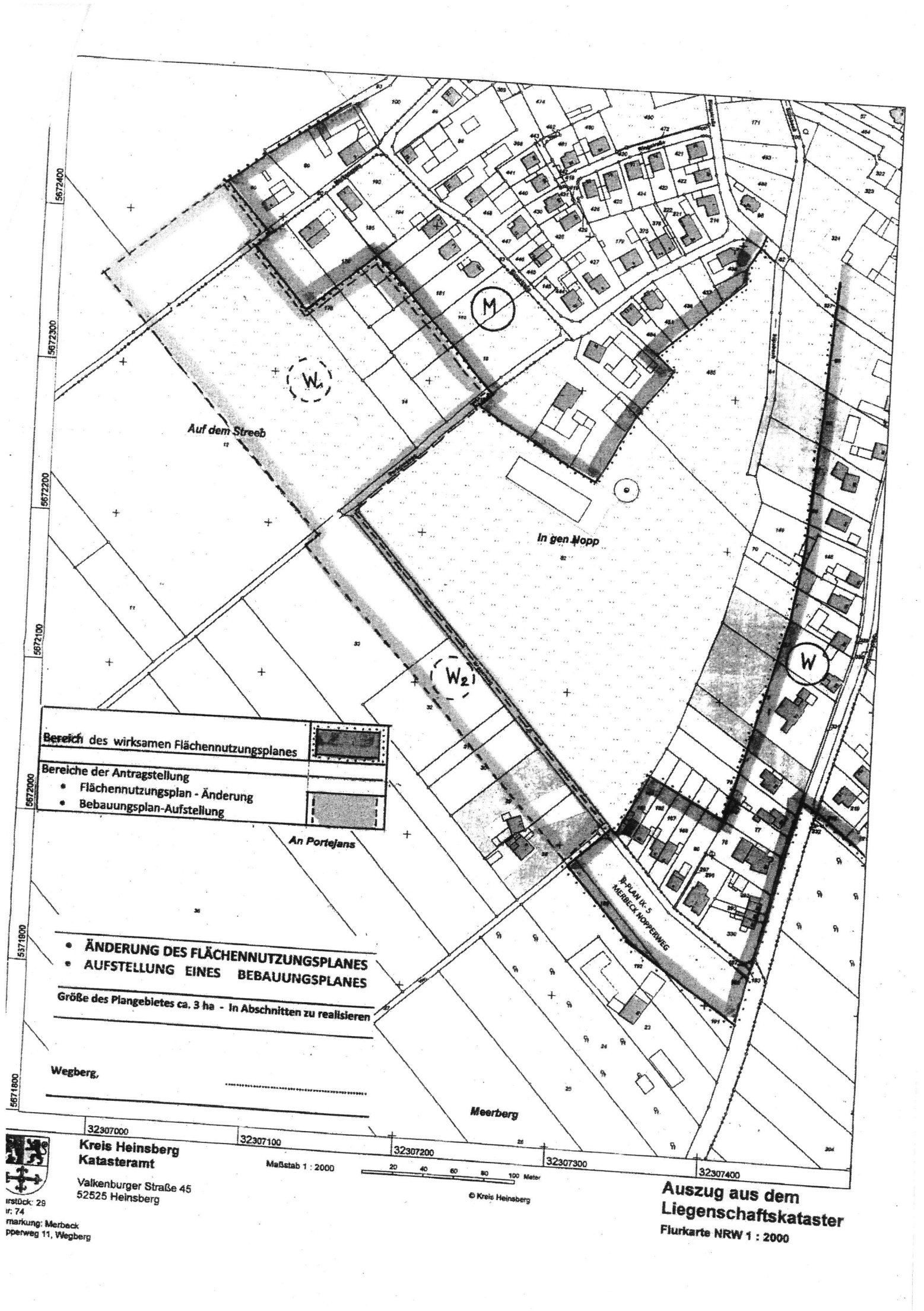
Mit freundlichen Grüßen


Georg Gellissen
FV der CDU

gez.
Ralf Wolters
FV der SPD

gez.
Nicole von den Driesch
FV der AfW

gez.
Sandra Nelsbach
FV der FW



Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes

Bereiche der Antragstellung

- Flächennutzungsplan - Änderung
- Bebauungsplan-Aufstellung

• **ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

• **AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES**

Größe des Plangebietes ca. 3 ha - In Abschnitten zu realisieren

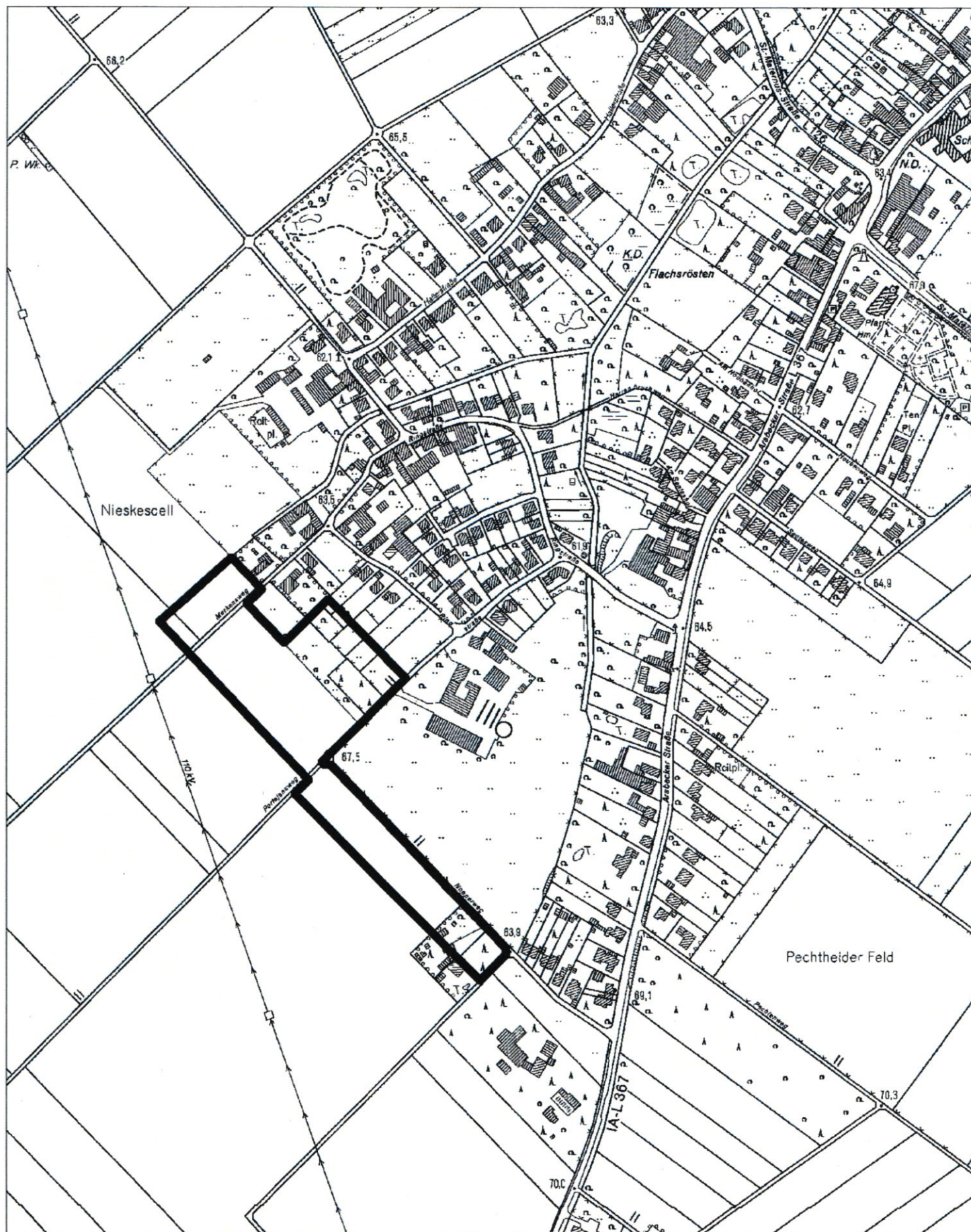

Kreis Heinsberg
Katasteramt
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Iststück: 28
Nr. 74
Markung: Merbeck
Pferweg 11, Wegberg

Maßstab 1 : 2000

20 40 60 80 100 Meter

© Kreis Heinsberg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 2000



Antragsfläche

Aufgestellt: August 2015
Fachbereich 301 - Winkels





