

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 07.01.2008	Genehmigungsvermerk Datum: 08.01.2008
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I 13 B - Wegberg-Harbeck, Ryther Weg Antrag auf Änderung		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0661/08			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
12.02.2008	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		
26.02.2008	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2007 einen Antrag der Ratsfrau Elke Lindt vom 29.11.2007 auf Änderung des Bebauungsplanes I 13 B - Wegberg - Harbeck, Ryther Weg, zur weiteren Behandlung an die Verwaltung verwiesen (s. Allris VO/0639/07).

Der Antrag ist als Anlage 1 und der im Antrag erwähnte Kartenausschnitt als Anlage 2 beigelegt.

Antragsgegenstand ist eine im Kartenausschnitt mit Doppelschraffur (gekästelt) dargestellte Fläche. Es wird ausgeführt, hierbei handele es sich um ein "Inselgrundstück", da die Fläche keinen Anschluss an das öffentliche Wegenetz habe. Diese Situation sei ein Planungsdefizit und löse einen Planungsbedarf aus.

Die Verwaltung kann diesen Ausführungen aus nachstehenden Gründen nicht folgen:

Ein Abgleich des Kartenausschnittes (Anlage 2) mit dem beigelegten Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage 3) zeigt auf, dass sich die gekennzeichnete (gekästelte) Antragsfläche **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** befindet. Von daher scheidet ein "Änderungsverfahren" des Planes grundsätzlich aus. Es ist auch nicht verständlich, warum die antragsgegenständliche Fläche als Inselgrundstück bezeichnet wird, zumal sie nach den aktuellen Unterlagen des Katasteramtes kein eigenständiges Flurstück, sondern Teilfläche der Grundstückseinheit Parzelle Nr. 253 ist (siehe Flurkartenauszug Anlage 4).

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich auch keine Festsetzungen, die eine konkrete Grundstücksteilung für die beplanten Bereiche (zum Ryther Weg hin) vorschreiben. Bei einer Bebauung der Parzelle 253 sind zum einen für die zur Ryther Straße hin ausgerichteten Baukörper die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere das Baufenster) zu beachten; zum anderen richtet sich die übrige Beurteilung von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (= Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Innenbereich -). Im Eckbereich Ryther Weg/Venloer Straße ist eine variable Ausrichtung des Baukörpers zu beiden Straßen hin denkbar.

Die Antragsfläche kann beliebig den neu zu bildenden Baugrundstücken zugeschlagen werden. Schlägt man sie beispielsweise den zur Venloer Straße hin gelegenen Baugrundstücken zu, so ergibt dies eine Grundstückstiefe von (im Mittel) ca. 50 Metern. Dies ist im ländlichen Raum nichts Ungewöhnliches und teilweise typisch für die vorhandene Bebauung entlang der Venloer Straße.

Offensichtlich zielt der Antrag aber in eine völlig andere Richtung.

In der Sitzung am 09.10.2007 hatte die Verwaltung mitgeteilt, dass die Eigentümerin der Nachbarparzelle 252 die Festsetzung eines öffentlichen Weges entlang der gemeinsamen Grenze zur Parzelle 253 wünscht, um eine Zufahrt zu Ihren Betriebsflächen dauerhaft gesichert zu haben (s. Allris VO/0559/07 - Anlage 5). Dies wird im vorliegenden Antrag mit den Ausführungen im letzten Satz noch einmal bekräftigt. Die Verwaltung hatte der Eigentümerin der Parzelle 252 mitgeteilt, dass sie keinen Grund erkennen kann, warum eine bestehende Zufahrt zukünftig nicht mehr genutzt werden könne. Sie hatte ihr weiter mitgeteilt, dass Gründe für eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar seien.

Es liegt die Vermutung nahe, dass beide Grundstückseigentümer das Ziel verfolgen, die Grundlage für eine spätere Bebaubarkeit ihrer (hinteren) Grundstücksflächen schaffen zu wollen. Dieses Ziel kann durch ein "Änderungsverfahren" für die Antragsfläche nicht erreicht werden, da sie, wie oben ausgeführt, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Überdies ist es aber aus grundsätzlichen städtebaulichen Gründen nicht zu begrüßen, eine Wohnnutzung näher an den noch bestehenden Gärtnereibetrieb und noch weniger an den naheliegenden Holzverarbeitenden Betrieb durch ein neues Planverfahren heranzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes I 13 B – Wegberg-Harbeck, Ryther Weg, zur Kenntnis. Da die Antragsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes liegt, scheidet ein „Änderungsverfahren“ grundsätzlich aus. Der Ausschuss schlägt dem Rat der Stadt vor, das Beratungsergebnis zur Kenntnis zu nehmen und das Gesuch abzulehnen.

Kosten und Finanzierung:

Der Beschluss verursacht keine Kosten.

Alternativen:

Alternativen werden von der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Anlage/n:

1. Antrag Ratsfrau Elke Lindt
2. Kartenausschnitt aus dem Antrag
3. Auszug aus dem Bebauungsplan
4. Flurkartenauszug
5. Mitteilung vom 09.10.2007

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Tellers

FB 301

Gez. Wilms

FB 301

Gez. Fabry

Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten