

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschlussvorlage der Verwaltung | Fachbereich:<br>Planen, Bauen,<br>Wohnen                                                                                                                                                                                              | Datum:<br>13.04.2006 | Genehmigungsvermerk<br><br>Datum: 07.04.2006<br><br>Bürgermeisterin:<br>Gez. H. Klein |
| Tagesordnungspunkt              | Bezeichnung der Vorlage:                                                                                                                                                                                                              |                      |                                                                                       |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0088/06       | <b>- 77. Änderung des<br/>Flächennutzungsplanes / Ferien-<br/>und Wochenendhausgebiet<br/>Uevекoven</b><br><b>- Bebauungsplan VII-3, Uevекoven</b><br><b>- Ferien- und<br/>Wochenendhausgebiet</b><br><b>- Aufstellungsbeschlüsse</b> |                      |                                                                                       |
| Zu beraten im:                  |                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                                                                       |
| Datum                           | Gremium                                                                                                                                                                                                                               |                      |                                                                                       |
| 09.05.2006                      | Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr                                                                                                                                                                                           |                      |                                                                                       |
| 20.06.2006                      | Rat der Stadt Wegberg                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                       |

### Sachverhalt:

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurde in seiner Sitzung am 24.11.2005 ein Nutzungskonzept für ein Ferien- und Wochenendhausgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelfabrik Wienerberger in Uvekoven vorgestellt. Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der derzeitigen Gewerbebrache, auf ehemaligen Abgrabungsflächen sowie auf angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (siehe Anlage 1 / ca. 15,6 ha) ca. 100 Hauseinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 80 bis 100 qm als Ferien- und Wochenendhäuser zu errichten. Es ist vorgesehen, die Hauseinheiten um einen neu anzulegenden See anzuordnen. Zum Projekt gehört auch der Bau eines Hotel- und Restaurantbetriebes mit ca. 50 Gästezimmern. Insgesamt ist eine Gestaltung mit großzügigen Grünbereichen geplant. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nahm dieses Konzept einstimmig zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, zunächst das landesplanerische Einvernehmen bei der Bezirksregierung Köln zu erwirken.

Die Anfrage nach Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 32 (1) Landesplanungsgesetz wurde zwischenzeitlich gestellt sowie ein Ortstermin mit Vertretern der Bezirksregierung durchgeführt. Daraufhin teilte die Bezirksregierung schriftlich mit, dass die beabsichtigte Ferien- und Wochenendhausanlage mit den Zielen des aktuellen Regionalplanes (GEP) nicht vereinbar sei. Der GEP stellt hier Freiraumfunktion dar, insbesondere „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz“. Die Bezirksregierung weist jedoch darauf hin, dass Regionalpläne in einem Verfahren gem. § 20 Landesplanungsgesetz geändert werden können. Bei Regionalplanänderungen, die auf Anregung eines Vorhabenträgers durchgeführt werden, hat dieser die erforderlichen Unterlagen beizubringen. Hierzu gehören

insbesondere eine Beschreibung des Projektes, die geeignet ist, die auf regionaler Planungsebene zu erwartenden Fragestellungen zu beantworten und eine Beschreibung bzw. Erhebung der für eine Umweltprüfung erheblichen Fakten und Belange. Der Vorhabenträger wurde über diese Notwendigkeit informiert und beabsichtigt, mit geeigneten Planungsbüros Kontakt aufzunehmen. Da im Zusammenhang mit dem Projekt vorgesehen ist, eine größere Wasserfläche zu schaffen, weist die Bezirksregierung ferner auf besondere Probleme bei der Errichtung von Wasserflächen in Wasserschutzgebieten hin.

Als nächster Schritt sind somit vom Vorhabenträger zunächst der Bezirksregierung die geforderten Planunterlagen vorzulegen und eine Änderung des Regionalplanes (GEP) zu erwirken. Im Anschluss daran besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist denkbar, verschiedene Verfahrensschritte parallel durchzuführen.

Um bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Zielsetzung der Stadt für den Bereich der ehemaligen Ziegelfabrik Wienerberger in Uevекoven zu dokumentieren, schlägt die Verwaltung dem Ausschuss vor, die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zu fassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr schlägt dem Rat vor,

1. die Aufstellung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes / Ferien- und Wochenendhausgebiet Uevекoven zu beschließen.  
Zielsetzung der 77. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, innerhalb des Geltungsbereiches die Darstellungen „gewerbliche Baufläche“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Abgrabungsflächen“ zugunsten der Darstellung „Sondergebiet, das der Erholung dient / Ferien- und Wochenendhausgebiet“ zu ändern.  
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Uevекoven sowie südlich des Grenzlandringes bzw. westlich der Erkelenzer Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-3, Uevекoven – Ferien- und Wochenendhausgebiet zu beschließen. Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der Abgrenzung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diese Beschlüsse öffentlich bekanntzumachen.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Die v.g. Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung.

**Kosten und Finanzierung:**

Es entstehen zur Verfahrensbetreuung die üblichen Personalkosten. Die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen (GEP-Änderung, FNP-Änderung, Bebauungsplan) sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

**Alternativen:**

Es werden von Seiten der Verwaltung keine Alternativen vorgeschlagen.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Auszug aus der Grundkarte / Geltungsbereich

Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 3: geplante 77. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez.  
Schroeders,Tellers,Wilms,Fabry

---

Gegenzeichnung d. beteiligten  
Fachbereichsleiter/Dezernenten

