

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 23.10.2008	Genehmigungsvermerk Datum: 23.10.2008
Tagesordnungspunkt 3.2 / StUV 6 / Rat	Bezeichnung der Vorlage: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Merbeck, St.-Maternus-Straße		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0930/08			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
04.11.2008	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		
16.12.2008	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.08.2008 stellt das Büro VDH Projektmanagement GmbH aus Erkelenz im Auftrag eines Grundstückseigentümers den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Merbeck, St.-Maternus-Straße mit folgender Begründung:

„Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücksflächen Gemarkung Merbeck, Flur 72, Flurstücke 411 und 428 (Antragsfläche-Verfahrensgebiet). Der Antragsteller beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke zu schaffen. Alle mit dem Bauleitplanverfahren zusammenhängenden Kosten sowie die Kosten der Erschließung werden vom Antragsteller übernommen.

Die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Vorlaufkosten sind erheblich. Gutachten, Stellungnahmen etc. sollen erst in Auftrag gegeben werden, wenn die grundsätzliche Entscheidung des Rates der Stadt Wegberg in Form eines Aufstellungsbeschlusses herbeigeführt wird. Es versteht sich von selbst, dass die Planungen ausschließlich in Abstimmung mit der Stadt Wegberg erfolgen. Desgleichen gilt selbstverständlich für die sodann herzustellenden Erschließungsanlagen.

Für das Gesamtverfahren haben wir auch die Zustellungsvollmacht, sodass wir Sie bitten, jeweils unmittelbar mit uns Kontakt aufzunehmen. Der Antragsteller wird jeweils durch uns unmittelbar informiert.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Die in Rede stehende Fläche (siehe Anlage 1) befindet sich nördlich der Kath. Pfarrkirche im Eckbereich der Straßenzüge „Am Sportplatz und St.-Maternus-Straße“. Sie ist im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; somit ist es Zielsetzung der Stadt, diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Trotz der Wohnbauflächendarstellung handelt es sich um eine Außenbereichslage, die ein Planbedürfnis auslöst.

Der Antragsteller hatte bereits im Jahre 2006 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Eine Beratung fand in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr am 22.08.2006 und in der Ratssitzung am 19.09.2006 statt (siehe Vorlage VO/0184/06). Auf das seinerzeitige Beratungsergebnis wird verwiesen.

Das antragstellende Büro hat ein erstes Gestaltungskonzept entwickelt, das als Anlage 2 beigelegt ist.

Geplant ist eine aufgelockerte Wohnbebauung entsprechend den ortsüblichen Dichtewerten (ca. 15 Wohnhäuser). Über die Geschosszahl wird im Antrag keine Angabe gemacht. Diese sollte aber aus Sicht der Verwaltung das Maß I nicht überschreiten.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgeschlagen. Das Maß der baulichen Nutzung soll 0,4 betragen.

Hiergegen bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Ebenfalls bestehen keine Bedenken, das im Jahre 2006 zurückgestellte und nun neu beantragte Verfahren einzuleiten. Es werden noch verschiedenen Detailfragen zu erörtern sein (Erschließungssituation, Grüngestaltung, gestalterische Festsetzungen usw.), bevor die Konzepte dann im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange) vorgestellt werden.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist eine Beteiligung des Fachausschusses vor Einleitung der sogenannten „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ nicht zwingend notwendig. Es ist aber angebracht, die Plankonzeption zur Vermeidung nachträglicher Überarbeitungen vorher noch einmal in Vorlage zu bringen.

Die nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegende Konzeption wird dem Ausschuss vor der Auslegung nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes IX 4 – Merbeck, St.-Maternus-Straße (für die Antragsfläche) zu beschließen.

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

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Merbeck nördlich der Pfarrkirche im Eckbereich der Straßenzüge „Am Sportplatz und St.-Maternus-Straße. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt ersichtlich (siehe Anlage 1).

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

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 / GSV NRW 2023), in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Beide Gesetze gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Es entstehen die üblichen Verwaltungskosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlagen: 2

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Tellers	FB 301	
Gez. Wilms	FB 301	
Gez. Fabry	Techn. Beig.	