

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 23.10.2008	Genehmigungsvermerk Datum: 23.10.2008
Tagesordnungspunkt 3.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Merbeck, Nopperweg		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0931/08			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, Nopperweg mit folgender Begründung:

„Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Merbeck, Flur 74, Flurstück 164 (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) ist im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; somit ist es Zielsetzung der Stadt, diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat in der Vergangenheit wiederholt den Wunsch geäußert, auf der Antragsfläche ein Wohngebäude errichten zu dürfen. Dem Wunsch konnte wegen der Außenbereichslage jedoch nicht zugestimmt werden. Er wurde gebeten, seinen Bauwunsch zunächst bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes zurückzustellen.

Trotz der nun vorhandenen Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Außenbereichslage, die ein Planbedürfnis auslöst. Dies hat den Grundstückseigentümer veranlasst, nun das Planbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanes zu beauftragen.

Das antragstellende Büro hat zwei Gestaltungskonzepte entwickelt, die als Anlagen 2 und 3 beigefügt sind.

Die Bebauungsvorschläge gemäß Anlagen 2 und 3 finden in der vorliegenden Form (noch) nicht die Zustimmung der Verwaltung, weil diese Konzepte keine „Straßenrandbebauung“ darstellen.

Zudem werden gemäß Anlage 3 zwei Garagenzufahren zur Arsbecker Straße in unmittelbarer Nähe zur Einmündung des Nopperweges erforderlich. Dies kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs am Ortsausgang nicht befürwortet werden.

Eine Erschließung ausschließlich vom Nopperweg sowie eine Straßenrandbegrünung entlang der Arsbecker Straße erscheint hier sinnvoller.

Im übrigen sollte eine Straßenrandbebauung ausschließlich mit freistehenden Einzelwohnhäusern am Ortsrand vorgesehen werden.

Über die Geschosshöhe 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 stehen seitens der Verwaltung keine grundsätzlichen Bedenken.

Ebenfalls bestehen seitens der Verwaltung gegen die Einleitung des Verfahrens keine Bedenken. Im Laufe des Verfahrens 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 sodann dem Ausschuss erneut vor der Auslegung nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes IX 5 – Merbeck, Nopperweg 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 südwestlich des Nopperweges. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten 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 entstehend die üblichen Verwaltungskosten.

Alternativen:

Keine Alternative der Verwaltung.

Anlagen: 3

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