

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.07.2017	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.3	Bezeichnung der Vorlage: Bürgerantrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Grenzlandring / Venloer Straße vom 20.06.2017		Datum: 28.08.2017
Vorlage-Nr: VO/4154/17			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	19.09.2017	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	17.10.2017	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.06.2017 wurde ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Venloer Straße / Grenzlandring gestellt. Es ist von Seiten der Antragsteller beabsichtigt, die Hofstelle Venloer Straße 126 zurückzubauen und das betroffene Grundstück mit Hilfe einer Stichwegeerschließung mit rund neun freistehenden Einfamilienhäusern zu überplanen. Der Antrag ist als Anlage 1 beigelegt.

Der in Rede stehende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan lediglich im Bereich der noch bestehenden Hofstelle als gemischte Baufläche dargestellt. Der übrige Grundstücksbereich ist als Grün- bzw. Waldfläche ausgewiesen (siehe Anlage 2). Im Landschaftsplan des Kreises Heinsberg ist hier ein Landschaftsschutzgebiet, begleitend zur Schwalm, festgesetzt (siehe Anlage 3).

Eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Grenzlandringes ist im Grundsatz erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel. Entscheidend für eine Beurteilung des Antrages ist jedoch die konkrete Lage der Antragsfläche zur Kläranlage Wegberg. Aufgrund dieser Lage sind die Vorgaben des so genannten Abstandserlasses zu beachten. Dieser Erlass regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung. Da es trotz dem Stand der Technik entsprechender Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen kommen kann, kommt einem ausreichenden Abstand, insbesondere bei Neuplanungen von Wohngebieten, eine besondere Bedeutung zu. Die dem Erlass beigelegte Abstandsliste ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Wohngebieten andererseits, sofern sie an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete heranrücken. Gemäß Abstandsliste ist ein Abstand bei Abwasserbehandlungsanlagen (bis einschließlich 100.000 Einwohner / Lfd. Nr. 143) von 300 m einzuhalten. Die Kläranlage Wegberg befindet sich jedoch in einem Abstand zur Antragsfläche von lediglich rund 30 m, sodass der

vorgenannte Wert von 300 m deutlich unterschritten wird. Alleine aufgrund der zu erwartenden Geruchsprobleme scheidet daher hier eine Wohnbauentwicklung aus. Diese Einschätzung wird auch von Seiten der Unteren Immissionschutzbehörde bestätigt, die in einem Abstimmungsgespräch darauf hingewiesen hat, dass sie im Falle eines Bauleitplanverfahrens eine ablehnende Stellungnahme abgeben würde. Aufgrund des geringen Abstandes scheide auch eine Einzelfallprüfung aus.

Inwiefern die Untere Landschaftsbehörde einer Wohnbauentwicklung innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes zustimmt, wurde wegen der vorgenannten Problematik mit der Fachbehörde noch nicht erörtert.

Gemäß § 1 BauGB sind unter anderem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund dessen sieht die Verwaltung keine Möglichkeit eine Wohnbauentwicklung auf der Antragsfläche zu realisieren. Der Antrag sollte daher – auch um heute noch nicht erkennbare weitere Entwicklungen der Kläranlage nicht im vorhinein einzuschränken – aus Sicht der Verwaltung abgelehnt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe empfiehlt dem Rat der Stadt, den Antrag vom 20.06.2017 auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Grenzlandring / Venloer Straße – aufgrund der Lage der Antragsfläche zur Kläranlage Wegberg - abzulehnen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

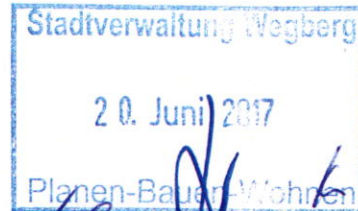
Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag vom 20.06.2017
2. Auszug aus dem FNP
3. Auszug aus dem Landschaftsplan

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	Stellv. FBL FB 301	
Gez. Heilwagen	FBL FB 301	



Architektur Jansen Spielburgweg 34 41844 Wegberg

Stadt Wegberg
z.H. Herr Schroeders
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

*Abstandsbereich des
Innenministeriums beachten!*

(Abstand Wohnbebauung zu KA > 300m)

Proj.-Nr. 17-008

Bauvorhaben Harbeck Venloer Straße 126

20.06.2017

Anfrage Venloer Straße 126

Sehr geehrter Herr Schroeders,

für ein geplantes Bauvorhaben an der Venloer Straße 126 soll zunächst eine Flächennutzungs-
änderung des vorhandenen Reitplatzes und der Ställe, zu Bauland beantragt werden.
Bezugnehmend auf unser Gespräch habe ich die Ursprungsplanung überarbeitet und gemäß
Ihren Bedenken angepasst.

Insbesondere mit dem nun geplante Schutzwall, der Verbreiterung der Straße sowie des
großzügigen Wendehammer gehen wir auf Ihre Wünsche ein.
Zudem wurde in Abstimmung mit den Bauherren die Bebauungsdichte um zwei Grundstücke
reduziert.

Seit der Modernisierung der Kläranlage gibt es nach Aussage der Anwohner keine nennenswerte
Geruchsbelästigung. Beiliegend sende ich Ihnen hierzu eine Stellungnahme der Anwohnerin Frau
Mertens (Venloer Straße 128), deren Wohnhaus als nächstes an die Kläranlage grenzt.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns von Seiten der Stadt positiv bei der Beantragung der
Flächennutzungsänderung und der damit einhergehenden rückwärtigen Erschließung mittels
Stichstraße, im Rahmen eines neu zu erstellenden Bebauungsplans, begleiten würden.

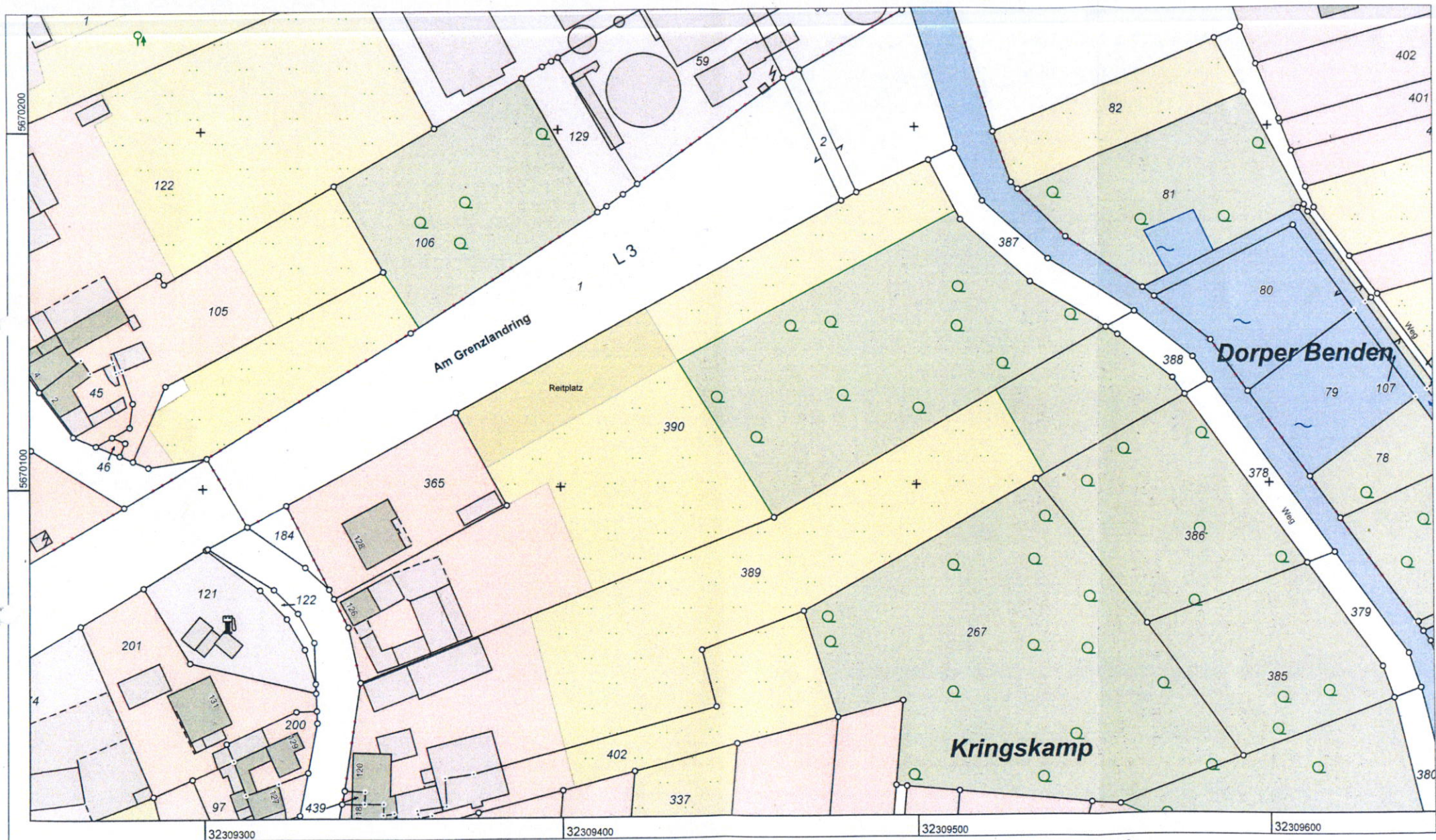
Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

V. Jansen
Verena Jansen
Dipl.-Ing. Architektin

Architektur Jansen
Spielburgweg 34
41844 Wegberg
Telefon 02434 - 8086527
Mobil 0172 - 7693560
Fax 02434 - 25776

kreativ | konstruktiv | klar

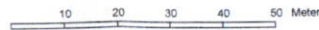


Flurstück: 390
Flur: 44
Gemarkung: Wegberg
Venloer Straße 126, Wegberg

**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg

Maßstab 1 : 1000



© Kreis Heinsberg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 20.06.2017
Zeichen: ObVI Alfred Botz - Wegberg



Luftbildaufnahme. Gesamtes Grundstück rot umrandet. Die Bauvoranfrage bezieht sich auf die grau schraffierte Fläche

00-000 Venloer Straße 126

PROJEKTADRESSE Venloer Straße 126

BAUHERR Sibilla Jansen

Architektur Jansen
Architektin Dipl.-Ing. Verena Jansen
Spielburgweg 34-36 | 41844 Wegberg

Telefon 02434 - 8086527
Mobil 0172 - 7693560
Fax 02434 - 25776
vj@jansen-architektur.eu
www.jansen-architektur.eu

PLANUNG

Luftbild

Datum 30.05.2017
Projektstatus Bauvoranfrage
Planverfasser vj
Prüfer vj

Freigabe Architekt

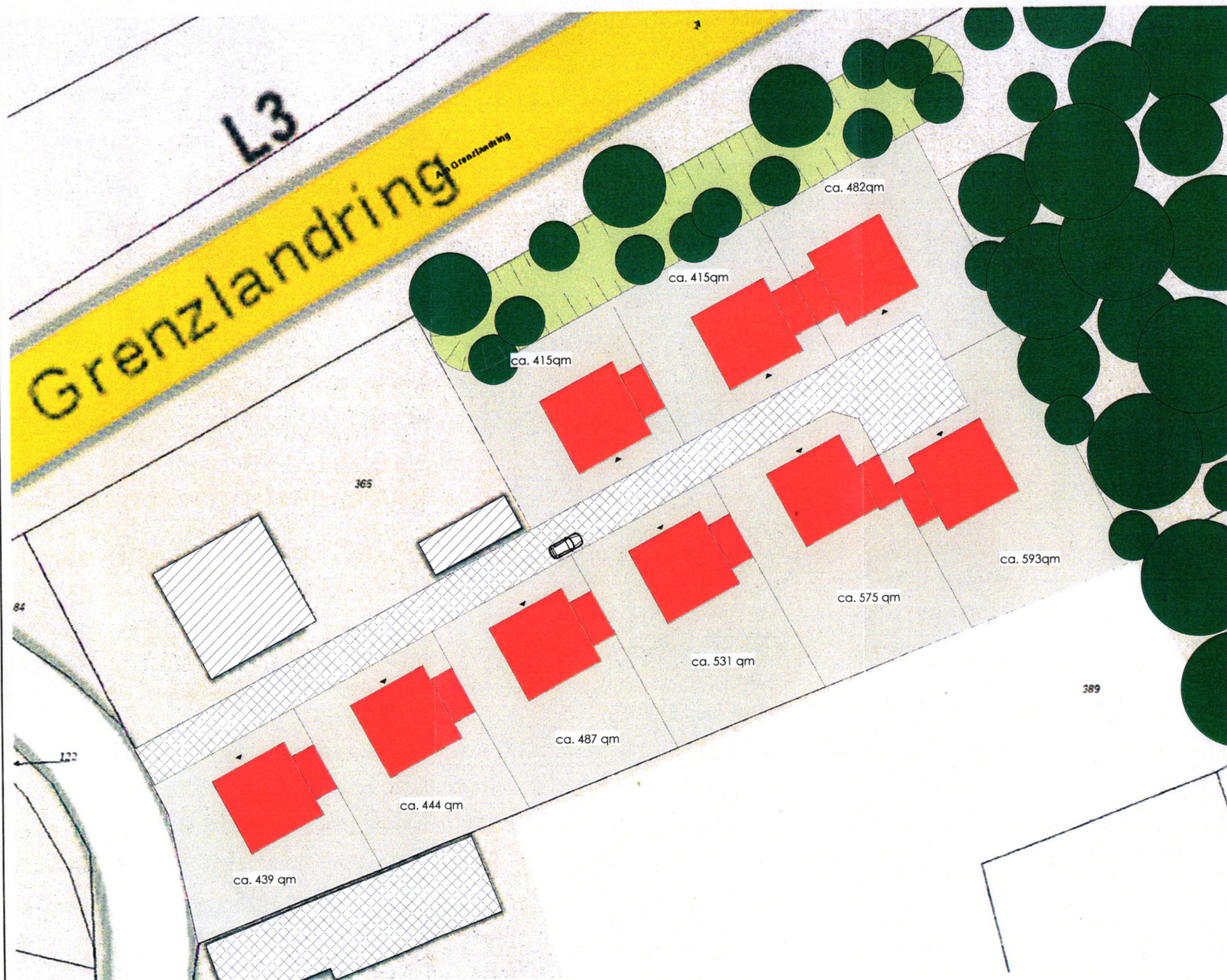
Architektin
Verena Jansen
101995
Architektenkammer NRW
Mitglied des öffentlichen Rechts

Freigabe Bauherr

1:

Maßstab 2000

Plannummer BVA1.0



00-000 **Venloer Straße 126**

PROJEKTADRESSE Venloer Straße 126

BAUHERR Sibilla Jansen

Architektur Jansen
Architektin Dipl.-Ing. Verena Jansen
Spielburgweg 34-36 | 41844 Wegberg

Telefon 02434 - 8086527
Mobil 0172 - 7693560
Fax 02434 - 25776
vj@jansen-architektur.eu
www.jansen-architektur.eu

PLANUNG

Lageplan mögliche Grundstücksteilung

Datum 30.05.2017
Projektstatus Bauvoranfrage
Planverfasser vj
Prüfer vj

Freigabe Architekt



Freigabe Bauherr

Jansen

Maßstab 1:500

Plannummer BVA2.0

ELISABETH MERTENS

**VENLOER STRASSE 128
41844 WEGBERG**

Geruchsbelästigung Kläranlage Wegberg

Nach Erneuerung der Kläranlage und weiteren Maßnahmen (Abdeckung der Klärbecken), haben wir keine Beeinträchtigungen mehr durch unangenehme Gerüche.

ELISABETH MERTENS



