

|                                  |                                                                                                                                            |                                                        |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           | Fachbereich:<br>Planen, Bauen, Wohnen                                                                                                      | Datum:<br>16.11.2017                                   | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br><b>2.3</b> | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Antrag auf Aufstellung eines<br/>Bebauungsplanes für den Bereich<br/>Oestricher Weg in Rath-Anhoven</b> |                                                        | Datum: 16.11.2017                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/4276/17        |                                                                                                                                            |                                                        | Bürgermeister:<br><br>Gez. Stock |
| Zu beraten im:                   |                                                                                                                                            |                                                        |                                  |
| Ö/N                              | Datum                                                                                                                                      | Gremium                                                |                                  |
| Ö                                | 28.11.2017                                                                                                                                 | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017) |                                  |
| Ö                                | 19.12.2017                                                                                                                                 | Rat der Stadt Wegberg                                  |                                  |

### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.08.2017 hat die Firma Haus- + Grund- Consulting Edda Weitz einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine bisher landwirtschaftlich genutzte 8.094 qm großen Fläche am südlichen Ende des Oestricher Weges in Rath-Anhoven gestellt. Beabsichtigt sind nach der vorgelegten Planskizze, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stickerschließung und eine Bebauung mit rund 13 Einfamilienhäusern (Einzel- oder Doppelhausbebauung) zu schaffen. Die Lage der Fläche und der Antrag sind als Anlagen dieser Vorlage beigelegt.

Gegen den vorliegenden Antrag und Einleitung eines diesbezüglichen Bebauungsplanverfahrens bestehen von Seiten der Verwaltung keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Punkte sind jedoch zu beachten:

- Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan mit der Zielsetzung der Wohnbauentwicklung, einschließlich einer Ortsrandbegrünung, dargestellt (siehe Anlage 2). Westlich angrenzend befinden sich jedoch die Sportanlagen von Rath-Anhoven. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist daher gutachterlich die Verträglichkeit zwischen bestehender Sportplatznutzung und geplanter Wohnbebauung nachzuweisen. Gegebenenfalls ist dies nur über die Errichtung eines Lärmschutzwalles und einer damit verbundenen Reduzierung der Wohnbauflächen möglich.
- Ebenfalls sind die Ausgestaltung der geplanten Erschließungsstraße und Wendeanlage in der weiteren Planung zu konkretisieren.
- Eine Staffelung der zukünftigen Bebauung von der Ortslage zur freien Landschaft sollte aus stadtgestalterischen Gründen erfolgen. So ist nördlich der geplanten Erschließungsstraße eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern anzustreben; südlich der geplanten Erschließung am zukünftigen Siedlungsrand soll die Bebauung lediglich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss (+ Dachgeschoss) aufweisen.

Aktuell laufen noch Verhandlungen zwischen der SEWG und Eigentümern umliegender Grundstücke. Hierzu wird bis zur Ratssitzung eine Entscheidung vorliegen. Hierdurch kann sich ggf. noch der Umfang des Plangebietes verändern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-16, Rath-Anhoven – Oestricher Weg zu beschließen.

Das Plangebiet, in einer Gesamtgröße von ca 0,8 ha befindet sich südlich angrenzend zur bestehenden Bebauung des Oestricher Weges. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der beigefügten Kartengrundlage eindeutig festgelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung am südlichen Rand der Ortslage Rath-Anhoven zu schaffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) in Verbindung mit den §§ 2 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

### **Kosten und Finanzierung:**

Aus diesem Beschluss ergeben sich keine Kosten für die Stadt. Die Planungskosten werden durch die Firma Haus- + Grund- Consulting Edda Weitz übernommen.

### **Alternativen:**

Keine Vorschläge der Verwaltung.

### **Anlage/n:**

1. Antrag der Firma Haus- + Grund- Consulting Edda Weitz vom 23.08.2017
2. Auszug aus dem FNP
3. Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes VI-16

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten  
Gez. Schroeders                      Stellv. FBL FB 301

Gez. Stock                              Bürgermeister

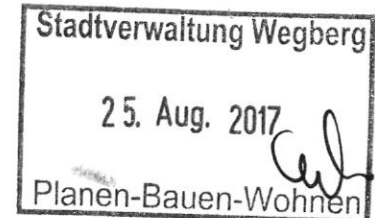
---

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten



Haus- + Grund-Consulting Edda Weitz • Im Dernchen 7 • 41849 Wassenberg

Stadt Wegberg  
z.Hd. Herrn Schröders, Planen-Bauen-Wohnen  
Rathausplatz 25  
41844 Wegberg



Wassenberg, den 23.08.2017  
we/sch

## Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Bebauungsplan am Oestricher Weg in Wegberg Rath-Anhoven

Sehr geehrter Herr Schröders,

ich beabsichtige die Grundstücke Gemarkung Rath-Anhoven, Flur 85, Flurstücke 149-152 zu bebauen und zu erschließen. Der Bereich grenzt an die Wohnbebauung der Straße Oestricher Feld an und wird bisher landwirtschaftliche genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche mit einem Grünstreifen dargestellt.

Es ist geplant, den Bereich mit Einfamilienhäusern als Doppel- oder Einzelhäuser zu bebauen. Die Bebauung soll in ein- und zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Ein städtebauliches Konzept habe ich als Anlage beigefügt.

Ich sehe mich in der Lage die Planung und private Erschließung auf eigene Kosten durchzuführen. Ich werde des Weiteren für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen entsprechende Fachplaner hinzuziehen. Der Stadt entstehen für die Planung und Durchführung keine Kosten. Etwaige anfallende Verwaltungskosten werde ich nach vorheriger Vereinbarung gerne übernehmen.

Ich bitte Sie meinen Antrag in der nächsten Sitzung des Fachausschusses im September 2017 beraten zu lassen, mit dem Ziel der Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

-Haus-+Grund-Consulting Edda Weitz-

# Städtebauliches Konzept M 1: 1.000

## Bebauungsplan am Oestricher Weg in Rath-Anhoven



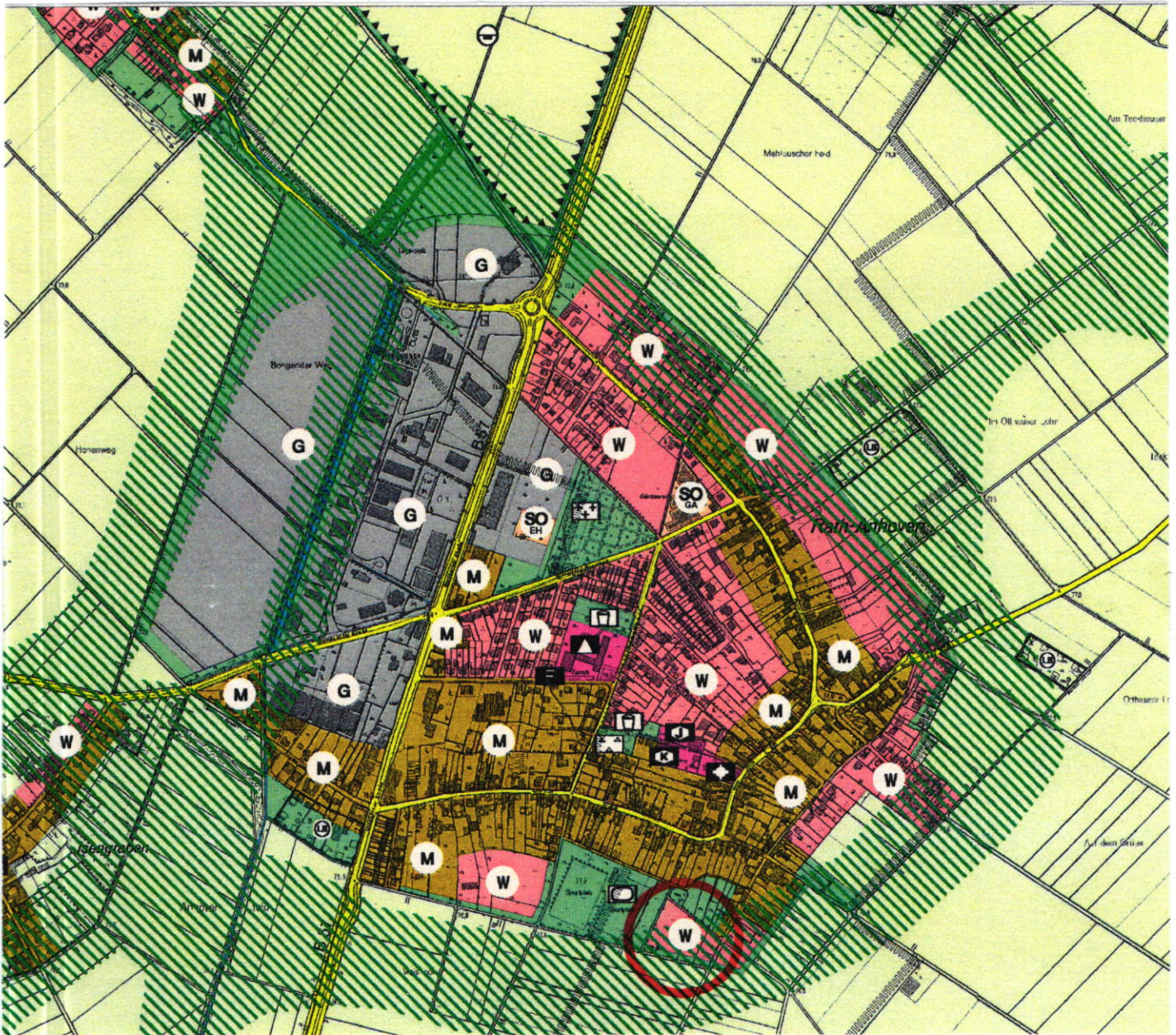
Haus + Grundconsulting, E.Weitz  
Wassenberg, August 2017

# Anlage 2

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bereich Rath-Anhoven

M 1: 10.000



# Anlage 3

## Bebauungsplan VI-16, Rath-Anhoven – Oestricher Weg

Geltungsbereich

M 1: 2.500

