

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 08.08.2018	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.6	Bezeichnung der Vorlage: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ortsrand Merbeck" Bebauungsplan IX-6, Merbeck - Houbenweg / St.-Maternus-Straße - Aufstellungsbeschlüsse		Datum: 14.08.2018
Vorlage-Nr: VO/0195/18			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	04.09.2018	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	18.09.2018	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Aufgrund des veränderten Bestattungsverhaltens (Feuer- statt Erdbestattung) und des damit verbundenen geringeren Flächenbedarfes, werden ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterungsflächen auch langfristig nicht mehr benötigt. Diese Flächen können somit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Betroffen hiervon ist unter anderem die stadteigene Friedhofserweiterungsfläche Merbeck. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bietet sich hier zukünftig eine Wohnnutzung an. Hierdurch kann unter Einbeziehung von südwestlich angrenzenden bereits bestehenden Wohnbauflächenpotenziale am Houbenweg und mit Hilfe einer Ortsrandeingrünung die Ortslage Merbeck städtebaulich sinnvoll arrondiert werden. Die umzuwandelnde Friedhofserweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 0,3 ha; die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale am Houbenweg sind rund 0,56 ha groß.

Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen:

- a) Bezogen auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlagen 1 und 2) fand bereits eine Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) statt. Mit Verfügung vom 17.05.2018 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken bestehen, sofern ein hierfür erforderlicher Flächentausch erfolgt. Die Verwaltung hatte hierzu angeregt, eine am nordöstlichen Ortsrand Merbecks befindliche und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zu nutzen. Aufgrund des Flächenzuschnittes, der derzeitigen Gartennutzung in Teilen und der Eigentumsverhältnisse ist diese Fläche für eine Wohnbauentwicklung weniger gut geeignet, so dass hier eine Rücknahme der Wohnbauflächendarstellung vertretbar erscheint. Die Verwaltung empfiehlt zur Einleitung der Flächennutzungsplanänderung einen diesbezüglichen

Aufstellungsbeschluss zu fassen und im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterungsfläche künftig als Wohnbaufläche auszuweisen. Im Gegenzug ist die beschriebene, flächenmäßig vergleichbare, derzeitige Wohnbaufläche angrenzend zur Krefelder Straße zurückzunehmen.

- b) Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) wird zugleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich. Die im derzeitigen Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Friedhofserweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Südwestlich - angrenzend am Houbenweg - befinden sich weitere Flächen, die sich in diesem Zusammenhang für eine Wohnbauentwicklung anbieten und bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Diese Flächen befinden sich jedoch derzeit noch im Privateigentum. Mit dem Eigentümer wurden von Seiten der SEWG erste Gespräche geführt. Hierbei hat der Eigentümer seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, seine beiden Weidelandparzellen in eine Wohnbauentwicklung einzubringen. Einzelheiten hierzu sind noch im Zuge der weiteren Abstimmung zu klären. Die Verwaltung schlägt aufgrund dieser Bereitschaft vor, einen künftigen Bebauungsplan auf diese Parzellen auszudehnen (siehe Anlage 3), um so die Möglichkeit zu eröffnen die Ortslage Merbeck in diesem Bereich insgesamt zu arrondieren und Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von rund 0,86 ha anbieten zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe schlägt dem Rat der Stadt vor,

- a) den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ortsrand Merbeck“ zu beschließen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Merbeck und besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich A umfasst eine derzeit dargestellte Grünfläche (ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterung) südöstlich angrenzend zum Friedhof Merbeck. Der Teilbereich B befindet sich am nordöstlichen Rand Merbecks, hier stellt der Flächennutzungsplan aktuell noch eine Wohnbaufläche dar. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, innerhalb des Teilbereiches A die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung der derzeitigen Grünfläche in eine Wohnbaufläche zu schaffen. Zugleich soll innerhalb des Teilbereiches B im Zuge eines Flächentausches die ursprüngliche Wohnbauflächendarstellung in eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

- b) Weiterhin schlägt der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe vor, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan IX-6, Merbeck –

Houbenweg / St.-Maternus-Straße zu beschließen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Merbeck nordöstlich des Houbenweges, südwestlich der St.-Maternus-Straße und südöstlich angrenzend zum Friedhof Merbeck. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes IX-6, Merbeck – Houbenweg / St.-Maternus-Straße ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird dieser Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit aufgestellt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Beschlüsse öffentlich bekannt zu machen.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten. Über die Bereitstellung der erforderlichen Planungskosten wird im Rahmen der Haushaltsberatung 2019 entschieden.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Auszug aus dem FNP
2. 13. Änderung des FNP / geplante Darstellung
3. Bebauungsplan IX-6 / Geltungsbereich

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
gez. Schroeders / FB 301

gez. Heilwagen / FB 301

gez. Thies / TB

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten