

NIEDERSCHRIFT



über die 8. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses
der Stadt Wassenberg am 23.11.2011

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

1. Vorsitzender Dohmen, Karl-Heinz CDU

a) vom Ausschuss

2. sachk. Bürger Cremer, Matthias CDU
3. sachk. Bürger Dreßen, Franz CDU
4. sachk. Bürger Freisinger, Marco SPD
5. sachk. Bürger Jans, Werner CDU außer TOP 3
6. Stadtverordneter Jennißen, Dirk CDU
7. sachk. Bürgerin Kandziora-Rongen, Ingeborg Bündnis 90/Die Grünen
8. Stadtverordneter Kluth, Ernst SPD
9. Stadtverordneter Peters, Rainer CDU
10. sachk. Bürger Poniewas, Ricardo SPD
11. Stadtverordneter Seidl, Robert Bündnis 90/Die Grünen
12. sachk. Bürger Stepprath, Leonhard CDU
13. Stadtverordneter Storms, Manfred FDP
14. stv. Vorsitzender Trzinski, Dietmar SPD
15. Stadtverordnete Vieten, Silke CDU

als beratendes Mitglied

16. beratendes Mitglied Dahmen, Paul FDP

Stellvertreter

17. Stadtverordneter Kliemt, Martin CDU Vertretung für Herrn Jochen Ciosz
18. Stadtverordneter Schiefke, Norbert CDU Vertretung für Herrn Frank Winkens

b) von der Verwaltung

19. Stadtkämmerer Darius, Willibert
20. Schriftführer Fuhrmann, Torsten
21. Fachbereichsleiter Sendke, Norbert
22. Bürgermeister Winkens, Manfred CDU

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bestimmung eines Ausschussmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift

2. Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterte Abrundungssatzung für die Ortschaft Birgelen; hier: Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB (Baugesetzbuch) -Abrundungssatzung- für einen Teilbereich an der Ringstraße BV/FB4/075/201
1

3. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Roermonder Straße / Rurtalstraße" und Aufhebung der Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Rurtalstraße / Roermonder Straße" und Nr. 34 "Roermonder Straße" BV/FB4/079/201
1

Ausschussvorsitzender Karl-Heinz Dohmen eröffnet die 8. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wassenberg und begrüßt die Stadtverordneten, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Vertreterinnen und Vertreter der Presse sowie die Zuhörer.

Gegen Form, Frist und Inhalt der Einladung zur heutigen Ausschusssitzung werden keine Einwendungen erhoben.

I. Öffentlicher Teil

Zu TOP 1. Bestimmung eines Ausschussmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift

Zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift wird gemäß § 29 Abs. 11 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wassenberg der stv. Ausschussvorsitzende Trzinski, Dietmar benannt, der hierzu sein Einverständnis erklärt.

Zu TOP 2.	Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterte Abrundungssatzung für die Ortschaft Birgelen; hier: Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB (Baugesetzbuch) - Abrundungssatzung- für einen Teilbereich an der Ringstraße Vorlage: BV/FB4/075/2011
------------------	--

Sachverhalt:

Bereits im Jahre 1996 erfolgte ein Satzungsverfahren gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Birgelen (Ortslagensatzung Birgelen). Wie dem beigefügten Auszug aus der Ortslagenkarte zu entnehmen ist, waren die kompletten Bereiche der Ringstraße in der Ortschaft Birgelen vom Elsumer Weg bis zum Mittlerer Weg in diesem Satzungsbe- reich enthalten (Anlage 1). Diese Satzung wurde durch Bekanntmachung vom 23.09.1996 ab dem 24.09.1996 rechtsverbindlich.

In der damaligen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden gegen dieses Satzungsverfahren keine Anregungen und Bedenken erhoben.

Erst nachdem ein konkreter Antrag auf Errichtung von 6 Einfamilienwohnhäusern in Form von drei Doppelhäusern mit PKW-Garagen im Bereich der Ringstraße (Gemarkung Birgelen, Flur 9, Flurstück 526) beantragt wurde, wurden die tatsächlichen Probleme in der Örtlichkeit durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe deutlich.

Die anschließenden, sehr langwierigen Verfahren zur Aufhebung und Versagung bereits erteilter Ge- nehmigungen i.V.m. dem Kreisbauamt Heinsberg führten letztendlich zu dem Ergebnis, dass der Rat der Stadt Wassenberg in seiner Sitzung am 18. November 1999 den einstimmigen Beschluss fasste, für den streitbefangenen Bereich an der Ringstraße die Satzung gemäß § 4 (2a) BauGB Maßnah- menG aufzuheben und im Parallelverfahren die Neuaufstellung eines Satzungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 4 BauGB -Abrundungssatzung- durchzuführen.

Nachdem nunmehr im Stadtrat am 07. Juli 2011 beschlossen wurde, die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage der Ringstraße (vom Elsumer Weg bis zum Mittlerer Weg) im Jahre 2012 durch- zuführen, soll in dem jetzt angestrebten Satzungsverfahren rechtssicher geklärt werden, ob die derzeit unbebauten Grundstücke entlang der Ringstraße einer künftigen baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 75 „Mittlerer Weg“ (Anlage 2) seit dem 28. April 2009 rechtsverbindlich ist. Im Rahmen des damaligen Aufstel- lungsverfahrens war wesentlich bei der Verwirklichung dieser Planung, dass der unmittelbar angren- zende Landwirt seit dem 1. Satzungsverfahren im Jahre 1996 seinen landwirtschaftlichen Betrieb im Umfang erheblich reduziert hat und dass ein im Bebauungsplanverfahren erstelltes Geruchsgutachten zu diesem Betrieb vom 17. Juli 2008 zur weiteren Rechtssicherheit beitragen konnte. All diese Fakten stehen im jetzt vorgeschlagenen Satzungsverfahren erneut auf dem kritischen Prüfstand.

Im Rahmen bereits vorgenommener Erörterung mit dem Kreisbauamt Heinsberg wurde von dort dar- gelegt, dass die betroffenen Grundstücke aufgrund der heutigen Rechtssituation -Lage im Außenbe- reich- derzeit ohne Durchführung des vorgeschlagenen Satzungsverfahrens keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Die Lage der betroffenen Flurstücke ist aus dem beigefügten Flurkartenauszug ersichtlich (Anlage 3):

Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)

Für einen Teilbereich an der Ringstraße in der Ortschaft Birgelen (Gemarkung Bir- gelen, Flur 9, Flurstücke 526 + 1153 tlw. sowie Flur 11, Flurstück 193) ist ein Sat- zungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB (Baugesetzbuch) -Abrundungssatzung- durchzuführen.

Zu TOP 3.	Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Roermonder Straße / Rurtalstraße" und Aufhebung der Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Rurtalstraße / Roermonder Straße" und Nr. 34 "Roermonder Straße" Vorlage: BV/FB4/079/2011
------------------	--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.07.2011 (Anlage 4) beantragt Frau W. (Eigentümerin der überwiegenden Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 34) die Fortführung des durch Aufstellungsbeschluss vom 20.12.1990 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 34 „Roermonder Straße“. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde aber aus unterschiedlichen Gründen nicht abschließend durchgeführt und zwischenzeitlich entspricht dieser Bebauungsplan auch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Bebauungsplan und müsste ohnehin neu erstellt werden.

Darüber hinaus ist auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 27 „Rurtalstraße/Roermonder Straße“, der nach dem Aufstellungsbeschluss vom 27.10.1981 nicht mehr fortgeführt wurde, inhaltlich überholt. Die Stadt hat zwischenzeitlich zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes das an der Roermonder Straße gelegene in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzte Objekt erworben. Hintergrund des Erwerbs war zum einen die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (gewerbliche Nutzung im Bereich Wohnen) und die für 2015 in der Finanzplanung der Stadt angedachte Entwicklung der von der Stadt erworbenen Fläche zu stadtkernnahen Wohngrundstücken.

Das Gewerbeobjekt wurde bereits vor dem Erwerb durch die Stadt weitgehend entkernt, so dass nach Ablauf des bis zum 31.12.2013 noch laufenden Nutzungsvertrags (Lagerstätte eines gewerblichen Unternehmens) der Abriss der gewerblichen Bauten unter Nutzung der aus Stahl bestehenden Hallenkonstruktion weitgehend kostenneutral erfolgen kann.

Der Veräußerungserlös aus den Baugrundstücken ist in der Finanzplanung der Stadt ab 2016 zur Finanzierung des städtischen Anteils zu den Städtebauförderungsmaßnahmen der Ortskerne Wassenberg und Myhl im Zuge des Weiterbaus der B 221 n eingeplant.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, des bestehenden Grundsatzbeschlusses vom 22.05.2001 zum sozialverträglichen Bodenmanagement, des vorliegenden Antrags der Frau W. vom 20.07.2011 und den rechtlich gebotenen Anpassungen (Neuaufstellung) der nicht weiterverfolgten Altverfahren (hieraus ergeben sich für Grundstückseigentümer keinerlei Ansprüche) sind die nachfolgend dargestellten Varianten denkbar:

Variante A)

Aus dem Geltungsbereich des durch Aufstellungsbeschluss vom 27.10.1981 angedachten Bebauungsplanes Nr. 27 „Rurtalstraße/Roermonder Straße“ (vgl. Anlage 2) wird lediglich für die stadteigenen Grundstücke Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 729, 732, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 890 (vgl. Anlage 5) ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 80 „Roermonder Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem 52. Änderungsverfahren zu ändern.

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens wäre der städtebauliche Missstand dort beseitigt, stadtkernnahe, stadteigene Baugrundstücke für die Wassenberger Unterstadt im mittelfristigen Angebot und die Finanzierung der städtischen Eigenanteile zu den Stadtkernentwicklungsmaßnahmen in Wassenberg und insbesondere der Ortslage Myhl gesichert. Die Inanspruchnahme von Flächen würde sich auf heute bereits bebaute bzw. baulich nutzbare Flächen beschränken und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen. Die übrigen dort gelegenen Flächen, dazu zählen auch die Flächen des in 1990 begonnenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 34 „Roermonder Straße“ (vgl. Anlage 3) verbleiben weiterhin ausnahmslos als Außenbereichsgrundstücke in der landwirtschaftlichen Nutzung und grenzen die Ortslagen Wassenberg und Birgelen ab.

Variante B)

Dieser nachfolgend beschriebenen Variante liegt die Überlegung zugrunde, aus den Flächen der ehemals beabsichtigten Bebauungspläne Nr. 27 und 34 ein Bebauungsplangebiet bis zur Rurtalstraße zu entwickeln (vgl. Anlage 1). Diese Variante hat die Zielsetzung, mit einer derartigen Ausweisung, zudem größtenteils stadtkernnah, ein langfristiges Angebot an Wohngrundstücken vorhalten zu kön-

nen, keine Fahrzeugverkehre dem angrenzenden Birgelener Baugebiet Nr. 60 „Brucherfeld“ zuzuführen, sondern diese weitgehend über die Rurtalstraße abzuführen und hierzu ist bei den verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen gleichzeitig der Bau eines Kreisverkehrsplatzes für die Anbindung an die Rurtalstraße (nach Bau der B 221 neu als von einer Kreisstraße zur Stadtstraße abgestuft) einzubeziehen.

Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der Anbindung stellt gleichzeitig als Nebeneffekt eine Verkehrsberuhigung in der Ortseinfahrt des Stadtteils Wassenberg auf der Rurtalstraße dar und mit dieser Planung würde der angrenzende und sich in der Entwicklung befindliche Wasserschutzpark (vgl. Anlage 6) als Erholungs- und Ausgleichsfläche unmittelbar an ein Wohngebiet angebunden und fortentwickelt werden können. Nur der Ausbau einer derartigen Verkehrsinfrastruktur, zu finanzieren von dem durch eine derartige Bauleitplanung bevorteilten Grundstückseigentümern steht im Einklang mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 22.05.2001 zu einem sozialverträglichen Bodenmanagement, wonach ausgeschlossen ist, dass wenige Grundstückseigentümer durch die Planungshoheit der Stadt z. T. beträchtliche sechsstellige Vermögensvorteile erlangen und die Stadt die Folgekosten der Infrastruktur zu tragen hat.

Fazit

In einer Gesamtabwägung und zur Erzielung einer verbesserten Verkehrsinfrastruktur (Anbindung an die Rurtalstraße, Bau eines Kreisverkehrsplatzes mit verkehrssichernder Bedeutung für den Stadtkernbeginn Wassenbergs) schlägt die Verwaltung die **Variante B** vor, die aus derzeitiger Sicht nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit parallel erfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren und einem sich anschließenden Umlegungsverfahren in dem Zeitraum bis Ende 2015 umsetzbar ist.

Stadtverordneter Seidl erklärt, dass er nicht die Notwendigkeit zur Ausweisung eines solchen großen Gebietes wie in Variante B sehe. Mit der Variante A könne er gut leben.

Stadtkämmerer Darius führt aus, dass die beiden alten Bebauungspläne zwischenzeitlich überholt seien und nur noch eine Aufhebung bzw. Einstellung der Verfahren in Frage komme.

Durch die Umsetzung der Variante A werden die Ziele der Stadt erreicht, zum einen um den baulichen Missstand zu beseitigen und zum anderen um die Finanzierung städtischer Maßnahmen zu sichern.

Stadtverordneter Kluth schlägt vor, eine Teilung der Variante B in stadteigene Flächen (Variante A) und den Restbereich vorzunehmen.

Stadtkämmerer Darius erklärt, dass eine Gliederung der Variante B in die Bebauungspläne Nr. 80A und 80B rechtlich möglich sei. So könne der unproblematische Bereich der stadteigenen Flächen kurzfristig umgesetzt werden. Für den Restbereich wäre ohnehin ein Umlegungsverfahren durchzuführen, da Gespräche der ESW mit dem Vertreter der Haupteigentümerin zu keinem Ergebnis geführt haben. Der Vertreter der Eigentümerin vertritt die Ansicht, dass die Aufstellung der alten Bebauungspläne vor dem Grundsatzbeschluss des Rates aus dem Jahre 2001 erfolgte und somit die damalige Vorgehensweise hier noch zum Tragen kommen muss.

Stadtverordneter Kluth bemerkt, dass die Bebauungspläne Nr. 27 und 34 nicht weiter verfolgt wurden und kein Anspruch auf eine Fortführung bestehe. Somit komme aus seiner Sicht nur eine Abwicklung über die ESW in Frage.

Stadtkämmerer Darius verliert auf Bitte des Ausschussvorsitzenden den Grundsatzbeschluss des Rates vom 22.05.2001:

Der Rat beschließt, neue städtebauliche Planungen zur Überplanung von GEP-Flächen und zur Aktivierung von Entwicklungspotential in Lagen, die an den Außenbereich grenzen, nur noch zuzulassen und zur Rechtskraft zu bringen:

1. *Wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Eigentümer und/oder Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen mit der ESW GmbH auf der Grundlage eines notariellen Vertrages, der die bodenordnenden Maßnahmen und Anteile festschreibt, Einvernehmen erzielen (gewährleistet die Beteiligung Begünstigter an den Folgekosten) und anschließend in Zusammenarbeit mit dem städtischen Planungsreferat im jeweiligen Einzelfall ein Konzept erarbeiten und das Vorhaben über den Planungs- und Umweltausschuss dem Rat der Stadt vorzustellen.*
2. *Zum Ziele einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und zwecks Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und die zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Sinne eines „zukunfts- und zielgerichteten städtischen Bodenmanagements und einer sozialgerechten Bodennutzung“ auszuschöpfen.*
3. *Dieses Verfahren ist gleichzeitig im Vorfeld angedachter Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne anzuwenden, da hiermit die Unwägbarkeit von Umlegungsverfahren gleichzeitig ausgeschlossen wird.*

Ausgenommen hiervon sind Bebauungspläne oder städtebauliche Verträge an deren Umsetzung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

Der Vorsitzende führt aus, dass es durchaus Sinn mache den Bebauungsplan zu splitten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 80A (stadteigene Flächen) könne umgehend begonnen werden und mit dem Bebauungsplan Nr. 80B werde das Verfahren fortgeführt, wenn mit den Eigentümern im Sinne des Grundsatzbeschlusses vom 22.05.2001 Einigung erzielt wurde.

Sachkundiger Bürger Cremer spricht sich gegen eine Splittung der Variante B aus.

Sachkundiger Bürger Poniewas erkundigt sich, ob es richtig sei, dass die Forderung der Bezirksregierung zur Beibehaltung einer klaren Trennung von Birgelen und Wassenberg ausschlaggebend war, dass die Verfahren damals nicht weitergeführt wurden.

Stadtkämmerer Darius erklärt, dass alleine der damalige immissionsträchtige Gewerbebetrieb K.o.-Kriterium gewesen sei. Allerdings seien im Behördenbeteiligungsverfahren Forderungen zum Schutz des Freiraums zu erwarten, die auch weiterhin eine Trennung von Birgelen und Wassenberg gewährleisten.

Bürgermeister Winkens macht nochmals deutlich, dass eine Aufteilung der Variante B in die Bebauungspläne Nr. 80A (stadteigene Flächen) und Nr. 80B (Restflächen) die beste und sinnvollste Lösung für die Stadt wäre.

Sachkundiger Bürger Cremer bittet um eine Auszeit von 5 Minuten.

Die Sitzung wird von 19.10 – 19.15 Uhr unterbrochen.

Nach der Sitzungsunterbrechung erklärt sachkundiger Bürger Cremer, dass nun auch die CDU-Fraktion sich einer Aufteilung der Variante B, im Sinne des Vorschlags des Bürgermeisters, anschließen werde.

Stadtverordneter Seidl bittet darum, über die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 80A und 80B getrennt abstimmen zu lassen.

Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)

1. Die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 27 „Rurtalstraße/Roermonder Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.10.1981) und Nr. 34 „Roermonder Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 20.12.1990), deren Geltungsbereiche den Anlagen 1 und 2 entnommen werden können, werden eingestellt, da die rechtlichen Grundlagen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und die Bebauungspläne somit ohnehin neu aufzustellen wären.

Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)

2. Für die stadteigenen Grundstücke Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 729, 732, 775, 776, 777, 778, 779, 780 und 890 ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 80 A „Roermonder Straße/Rurtalstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist als Anlage 3 dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem 52. Änderungsverfahren zu ändern.

Beschluss des Ausschusses: (9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 5 Enthaltungen)

3. Für die Grundstücke Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstücke 101 tlw., 102 tlw., 116, 271, 272, 274, 275, 276 sowie Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 117, 122, 123, 124, 199 tlw., 604, 605, 606, 607, 608 und 609 ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen, sofern auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Wassenberg vom 22.05.2001 die ESW GmbH eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 80B „Roermonder Straße/Rurtalstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der Anlage 4 dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem 53. Änderungsverfahren zu ändern.

Tagungsort:	im Sitzungssaal des Rathauses, Roermonder Straße 25-27, 41849 Wassenberg	
<u>Beginn:</u>	18:30 Uhr	
<u>Ende:</u>	19:25 Uhr	
Der Vorsitzende/r	Stadtverordnete/r	Schritfführer/in
gez.	gez.	gez.
Karl-Heinz Dohmen	Dietmar Trzinski	Torsten Fuhrmann