



Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr: BV/FB4/079/2011	Datum: 08.11.2011
Auskunft erteilt: Sendke Norbert	Erfasser:
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	TOP:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Roermonder Straße / Rurtalstraße" und Aufhebung der Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Rurtalstraße / Roermonder Straße" und Nr. 34 "Roermonder Straße"

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	23.11.2011	Ö
Planungs- und Umweltausschuss	23.11.2011	Ö

Beschlussvorschlag:

1. 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, 609, 729, 732, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 890 ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 80 „Roermonder Straße/Rurtalstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem 52. Änderungsverfahren zu ändern.
3. Die 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 2 und 3 entnommen werden können, sind aufzuheben, da die rechtlichen Grundlagen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und Bebauungspläne somit ohnehin neu aufzustellen wären und zum anderen diese Flächen nunmehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorstehend unter Ziffer 1 enthaltenen Verwaltungsvorschlags sind.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 können, keine Fahrzeugverkehre dem angrenzenden Birgeler 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 den 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 Flächennutzungs-planänderungsverfahren und einem sich anschließenden Umlegungsverfahren in dem Zeitraum bis Ende 2015 umsetzbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

<input type="checkbox"/> Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffung-/Herstellungskosten)	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten/-lasten, Sachkosten Personalkosten <input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	<input type="checkbox"/> Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	<input type="checkbox"/> Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung im Ergebnisplan (konsumtiv) <input type="checkbox"/>	im Finanzplan (investiv) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Kostenstelle/Konto
--	--	-------------------------------	------------------------------------	---------------------------

Genehmigungsvermerk

Verwaltungskonferenz vom _____

Bürgermeister

Datum

Unterschrift
federführender Dezenten/
Fachbereichsleiter

Unterschrift des
Stadtkämmerers

Gegenzeichnung des
beteiligten Dezenten
