

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 04.01.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes "Helfensteinstraße"; Bebauungsplan III-05, Arsbeck – Helfensteinstraße; - Aufstellungsbeschlüsse		Datum: 12.01.2021
Vorlage-Nr: VO/0003/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.02.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (11/2020)	
Ö	02.03.2021	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mittel- bis langfristig stehen Baulandreserven innerhalb der Ortslage Arsbeck aufgrund der hohen Nachfrage nicht mehr in ausreichender Größe zur Verfügung. Die Verwaltung beabsichtigt daher, diese Ortslage im südlichen Bereich durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in einer Größe von rund 5 ha (siehe Anlage 2) zu arrondieren. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg erforderlich.

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan den in Rede stehenden Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (siehe Anlage 1). Aufgrund der günstigen Lage der Flächen zum Ortskern von Arsbeck – mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Grundschule, Jugendheim, Kirche) und der guten Nahversorgungssituation (Lebensmittelmarkt, Metzger, Apotheke, Pizzeria usw.) – bietet sich hier eine Wohnbauentwicklung an. Insbesondere durch die unmittelbar angrenzende, im Bau befindliche, sechsprüppige Kindertagesstätte ist das künftige Neubaugebiet für junge Familien besonders prädestiniert. Durch die Entwicklung dieser Fläche kann ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Bauland geleistet werden.

Die südliche Grenze der beabsichtigten Wohnbaufläche bildet die vor einigen Jahren fertiggestellte Ortsumgehung (B 221n). Diese bindet die Ortslage an das überregionale Straßennetz in Richtung A 52 an. Zusätzlich verfügt die Ortslage über einen SPNV-Haltepunkt der Regionalbahn in Richtung Oberzentrum Mönchengladbach. Hierdurch bestehen günstige Voraussetzungen zur Reduzierung von motorisierten Individualverkehren.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Neubebauung soll durch eine Ortsrandeingrünung entlang der B 221n erfolgen. Innerhalb der Eingrünung besteht zugleich die Möglichkeit, erforderliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) zu integrieren.

Vorab wurde bereits bei der Regionalplanungsbehörde zur beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung eine landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Verfügung vom 07.12.2020 teilte diese mit, dass gegen diese Änderung keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden, da der angefragte Bereich im derzeitigem Regionalplan ausgewiesen sei.

Die Stadt Wegberg ist innerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung bereits Eigentümerin mit einem Flächenanteil von rund 1,4 ha (siehe Anlage 3). Für diesen Anteil beabsichtigt die Verwaltung zusätzlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Somit soll hier für einen ersten Bauabschnitt zeitnah verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Einleitung der diesbezüglichen Bauleitplanverfahren die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge zur Einleitung des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens, den Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helpensteinstraße“ beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, am südlichen Rand von Arsbeck eine rund 5 ha große zusätzliche Wohnbaufläche auszuweisen.

Das Plangebiet liegt angrenzend zur Ortslage Arsbeck und wird begrenzt von der Helpensteinstraße und der Ortsumgehung Arsbeck (B 221n). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

2. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge zur Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-05, Arsbeck – Helpensteinstraße beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, für eine rund 1,4 ha große Teilfläche innerhalb der beabsichtigten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Helpensteinstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt angrenzend zur Ortslage Arsbeck im Eckbereich Helpensteinstraße / Ortsumgehung Arsbeck (B 221n). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666 / SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Auszug aus dem wirksamen FNP
2. 15. Änderung des FNP / geplante Darstellung
3. Bebauungsplan III-05, Arsbeck – Helpensteinstraße / Geltungsbereich

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Bieker	FBL FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.	