

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 05.05.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 11.02.2015 zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring		Datum: 08.05.2015
Vorlage-Nr: VO/3171/15			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	16.06.2015	Rat der Stadt Wegberg	
Ö	29.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	12.11.2015	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.02.2015 (siehe Anlage 1) hat die Fraktion Freie Wähler gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg einen Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring gestellt. Die Lage der Antragfläche ist der Anlage 2 zu entnehmen.

In seiner Sitzung am 10.03.2015 hat der Rat diesen Antrag zur Kenntnis genommen und ihn an den Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung verwiesen.

Die Kontingentierung von Bauflächen erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Hierzu zunächst einige grundsätzliche Ausführungen:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg wurde in den Jahren 2002 bis 2008 neu aufgestellt. Hierbei wurden zunächst auf der Grundlage von Erkenntnissen aus dem seinerzeitigen Stadtmarketingprozess Leitvorstellungen formuliert und vom Rat beschlossen.

Die erste Leitvorstellung gibt Vorgaben zur Zuordnung von Neubauflächen. Hierzu heißt es in der Begründung zum Flächennutzungsplan:

Stadtbild- und sozialverträgliche städtebauliche Entwicklung unter Erhaltung der örtlichen Identität

Entsprechend des auf der Landesebene geltenden Prinzips der zentralörtlichen Gliederung wird auch für die kommunale Ebene der Stadt Wegberg eine räumlich gestufte Entwicklung verfolgt. Die Wohnbausiedlungsentwicklung soll sich demnach schwerpunktmäßig auf den Siedlungsbereich Wegberg / Beeck innerhalb des Grenzlandringes

konzentrieren. Daneben soll ein weiterer Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Arsbeck liegen. Das bedeutet eine weitere Aktivierung und Erschließung innerörtlicher Baugebiete in Fuß- und Radentfernung zu den jeweiligen Ortskernen mit der vorhandenen Infrastruktur. Dies schafft im Ergebnis eine Stadt der kurzen Wege mit Verkehrsminderung, wertet aber auch die Neubaugebiete durch vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen deutlich auf. ... Beide Ortslagen verfügen über einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. Die Zuordnung der Neubauflächen hat insgesamt unter Wahrung des Stadt- und Landschaftsbildes und der jeweiligen örtlichen Identität zu erfolgen. Mit dieser Leitvorstellung wird zugleich der Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft Rechnung getragen.

Eine weitere Leitvorstellung verdeutlicht die Bedeutung der Wohnbauentwicklung für die Innenstadt von Wegberg:

*Stärkung und Belebung der Innenstadt für den Einzelhandel und die Kultur
Der Schwerpunkt des Wegberger Einzelhandelsbesatzes befindet sich im Bereich der Ortslage Wegberg in der Hauptstraße und der Karmelitergasse sowie in Teilbereichen von Bahnhofstraße, Beecker Straße, Rathausplatz und der Straße Am Bahnhof. Außerhalb des Grenzlandringes befinden sich überwiegend nur Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs. Bestrebungen der Stadt Wegberg, die Attraktivität des Innenstadtbereiches zu steigern und negative Tendenzen im Einzelhandelssektor entgegenzusteuern, führten bereits in den 1980er Jahren dazu, eine mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte gelungene Stadtkernsanierung durchzuführen. ... Auf der Ebene der Bauleitplanung sollte weiterhin eine Stärkung der Innenstadt durch eine geeignete Zuweisung von Wohnbauflächen in Fuß- und Radwegeentfernung erfolgen und zugleich für die Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes geeignete Flächen bauleitplanersich gesteuert werden.*

Nach der Intention dieser beiden Leitvorstellungen ist die beantragte Fläche zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring prädestiniert, als Neubaugebiet im Nahbereich zum Schul- und Sportzentrum und zur Innenstadt entwickelt zu werden.

In einem ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes war der Bereich daher als Wohnbaufläche - entsprechend der Ausweisung im Regionalplan - vorgesehen. Ein Korridor zwischen der Beecker Grundschule und der vorhandenen Wohnbebauung in Gerichhausen sollte freigehalten werden, um so die Grünvernetzung Beecker Wald - Grüngürtel – Beeckbach in Richtung Uevekoven fortzusetzen und zugleich den Neubaubereich von der Ortslage Beeck räumlich zu trennen. Dieser Korridor wurde im Flächennutzungsplan als „Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen“ bereits ausgewiesen. Aufgrund der seinerzeitigen politischen Vorgabe auch in kleineren Ortslagen zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, konnte jedoch ein weiteres Erfordernis von Wohnbauflächen in stadtentwicklungspolitisch geeigneter Lage innerhalb des Grenzlandringes nicht nachgewiesen werden. Eine Wohnbauflächenausweisung der beantragten Fläche entfiel somit.

Hierzu nochmal Auszüge aus der Begründung zum Flächennutzungsplan:

Bevölkerungsentwicklung

Die Darstellung neuer Bauflächen steht im direkten Zusammenhang zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung einer Kommune. Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes reicht dabei ca. 15 bis 20 Jahre in die Zukunft. Dabei muss zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrachtet werden. Bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung muss mit entsprechenden Neuausweisungen von Bauflächen reagiert werden, um den steigenden Wohnbauflächenbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken. Außerdem müssen gegebenenfalls zusätzliche Flächen für die soziale Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Einrichtungen für Senioren usw. vorgehalten werden. Entsprechendes gilt auch für die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen). Diese Notwendigkeiten sind bei der Haushaltsplanung einer Kommune zu berücksichtigen.

Bei einer sinkenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung dagegen muss überlegt werden, inwieweit dieser Entwicklung die Auslastung und damit die Tragfähigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur sowie des Einzelhandels gefährdet. Ist dies der Fall, dann sollte versucht werden, diese rückläufige Entwicklung durch Zuwanderung zumindest auszugleichen. Dies geschieht ebenfalls über die Ausweisung von entsprechend großen Neubauflächen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden daher Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung abgefragt. Diese stellten sich im November 2004 wie folgt dar:

- Die Landesdatenbank prognostizierte auf Landesebene NRW insgesamt zwischen den Jahren 2002 und 2040 einen Trend zum Rückgang der Bevölkerung um rund 6,6 %.
- Auf Ebene des Kreises Heinsberg wurde jedoch mit steigenden Bevölkerungszahlen gerechnet. Dabei wurde die Zunahme der Bevölkerung im Kreisgebiet insgesamt zwischen 2002 und 2020 mit 9,7 % prognostiziert.
- Aufgrund der günstigen Lage und verkehrlichen Erschließung der Stadt Wegberg zu den Oberzentren Mönchengladbach und Düsseldorf sowie den guten Standortqualitäten im Sektor Wohnen, wurde dieser Mittelwert für eine Bevölkerungsprognose als Basis für den neuen Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Es wurde ein Zuwachs der Bevölkerung Wegbergs bis zum Jahre 2020 auf rund 32.000 Einwohner abgeleitet. Dementsprechend erfolgte die Kontingentierung der Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet.

Vergleicht man diese Zahlen mit den heutigen Prognosewerten so lassen sich erhebliche Diskrepanzen feststellen. Bezogen auf das Jahr 2013 wurde die Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 im Zuge des Demografischen Wandels mit -4,3 % für Wegberg prognostiziert. Je 1.000 Einwohner sind die Größenordnungen der Zuzüge (50,7) und Fortzüge (48,9) nahezu ausgeglichen. Der Wanderungssaldo liegt demnach nur bei 1,8 je 1.000 Einwohner. Somit lässt sich aus diesen Werten kein zusätzlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen ableiten. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei 28.952 (Stand 31.12.2014); bereinigt um die Einwohner mit Zweitwohnsitz in Wegberg bei 28.102.

Als Ergebnis erscheint eine Wohnbauflächendarstellung zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur möglich zu sein, wenn in gleicher Größe auf Wohnbauflächenpotenziale an anderer Stelle, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, verzichtet wird. Die Verwaltung beabsichtigt daher, sofern hierzu ein politischer Konsens besteht, erste Sondierungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde zu führen. Eine erhöhte Nachfrage an zentrumsnahen Neubauflächen ist klar erkennbar und unterstreicht damit die städtebauliche Zielsetzung „Stadt der kurzen Wege“. Sofern in gleicher Sitzung die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines „Masterplanes für die Stadtentwicklung“ beauftragt werden sollte, wäre die Ausweisung der beantragten Wohnbauflächendarstellung im Kontext mit einer Gesamtanalyse des Stadtgebietes zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge die Verwaltung beauftragen, zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring Sondierungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde zu führen und über die Ergebnisse zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge die Verwaltung beauftragen, die Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring im Rahmen der Ausarbeitung des Masterplanes für die Stadtentwicklung zu untersuchen.

Anlage/n:

1. Antragschreiben
2. Darstellung der beantragten Fläche

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Fabry

Technischer
Beigeordneter

Gez. Heilwagen

FBL ´in 301

Gez. Schroeders

Stv. FBL 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Fraktion Freie Wähler
Hauptstrasse 21
41844 Wegberg



Fraktion Freie Wähler
im Rat der Stadt Wegberg

Wegberg, 11.02.2015

Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

*Antrag der Fraktion Freie Wähler/ Unabhängige nach §20 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wegberg
Ausweisung der Fläche zwischen In Gerichhausen und dem Grenzlandring (L400) im Rahmen der Bauleitplanung als Wohn- und Gewerbebaufläche*

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

das Angebot der SEWG an verfügbarem Gewerbe und Wohnbauflächen im Innenring ist begrenzt. Um Wegberg zukunftsfähig zu halten, ist es notwendig, dass vermehrt Familien mit Kindern in unsere schöne Stadt ziehen.

Vor allem im Hinblick, auf den Erhalt unserer Infrastruktur im Bereich der Kindergärten und Schulen.

In Wegberg mangelt es an „bezahlbarem“ Wohnraum sowohl zur Miete als auch beim Erwerb von Wohneigentum.

Die Fraktion Freie Wähler stellt nach § 20 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wegberg folgenden Antrag:

Die Fläche (Siehe Anlage) eingegrenzt vom Grenzlandring (L400) und der Straße

In Gerichhausen, soll als Gewerbe- und Wohnbaufläche entwickelt werden.

Im Regionalplan ist eine Teilfläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Wir beantragen zudem, dass eine ausgewogene Bebauung mit einem entsprechenden Bebauungsplan realisiert wird.

Schwerpunkt soll auf Familien und Senioren mit kleinem finanziellen Budget gelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Nelsbach
-Fraktionsvorsitzende-

Anlage
-Karten

DIE BÜRGERLICHEN

