

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 15.10.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5		Bezeichnung der Vorlage: Weitere Nutzung des Sportplatzes Arsbeck		Datum: 05.11.2015
Vorlage-Nr: VO/3330/15				Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	17.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung		

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und –planung am 29.09.2015 wurde dem Fachausschuss mitgeteilt, dass der Sportplatz in Arsbeck an der Helpensteinstraße in seiner derzeitigen Größe nicht mehr benötigt wird. Die Verwaltung beabsichtigt daher, den rückwärtigen Bereich in einer Größe von 8.400 qm im Herbst 2015 als Ergänzung zum angrenzenden FFH-Gebiet aufzuforsten und den vorderen Bereich in einer Größe von 2.800 qm u.a. als Kleinspielfeld herzurichten.

Von Seiten der CDU-Fraktion wurde angeregt, den Bereich insgesamt für eine Wohnbebauung herzurichten. Die Verwaltung hat daraufhin in der Sitzung erläutert, welche Gründe gegen eine derartige Nutzung sprechen. Die Verwaltung wurde schließlich durch den Fachausschuss beauftragt, für die kommende Sitzung eine Beratungsvorlage zu erstellen. Die angeforderte detaillierte Darstellung des Sachverhaltes wird nachfolgend wiedergegeben.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Am westlichen Rand der Ortslage Arsbeck befindet sich eine ca. 11.200 qm große Sportplatzfläche. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt den Bereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ (siehe Anlage 1) dar.

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln befindet sich die in Rede stehende Fläche außerhalb einer Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“. Die Fläche selbst ist als „Waldbereich“ mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ausgewiesen. Westlich grenzen Bereiche zum „Schutz der Natur“ sowie südlich eine „Straße für den vorwiegenden großräumigen Verkehr (B211)“ an (siehe Anlage 2).

Im Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“ des Kreises Heinsberg ist die Fläche als „Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt. Die westlich und nördlich angrenzenden Waldbereiche sind als Naturschutzgebiete und als auf europäischer Ebene geschützten Fauna-, Florahabitat – Gebiete (FFH-Gebiete) deklariert.

Die ursprünglich von der Verwaltung präferierte Umnutzung der Sportplatzfläche zur Wohnbaufläche wurde durch eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt.

Mit Verfügung vom 07.06.2013 teilte die Bezirksregierung hierzu folgendes mit:

„Der für eine Nutzungsänderung vorgesehene Sportplatz liegt deutlich abgesetzt vom Siedlungsbereich Arsbeck im Freiraum. Der Regionalplan bezieht den Bereich in die umgebende Walddarstellung mit ein. Die überlagernde Darstellung eines Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dient insbesondere als Puffer zu der die Vorhabenfläche unmittelbar umschließenden Darstellung eines Naturschutzbereiches, der auch im Landschaftsplan durch entsprechende Festsetzungen geschützt ist. Es ist zunächst davon auszugehen, dass eine bauliche Nutzung des Sportplatzgeländes die im Regionalplan und Landschaftsplan dargestellten bzw. festgesetzten Schutzfunktionen erheblich beeinträchtigt. Eine landesplanerische Anpassung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden, zumal der Siedlungsbereich Arsbeck noch erhebliche nicht in Anspruch genommene Bauflächenreserven beinhaltet. Ob eine teilweise Inanspruchnahme des Geländes im Sinne einer Abrundung der bestehenden baulichen Nutzung an der Helpensteinstraße verträglich mit den Belangen des Naturschutzes geplant werden kann, wäre insbesondere mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.“

Hierzu noch einige Erläuterungen:

„Stadt- und sozialverträgliche städtebauliche Entwicklung unter Erhaltung der örtlichen Identität“ ist eine der städtebaulichen Leitvorstellungen für den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg. Entsprechend des auf Landesebene geltenden Prinzips der zentralörtlichen Gliederung wird auf der kommunalen Ebene eine räumlich gestufte Entwicklung verfolgt. Die Wohnbausiedlungsentwicklung soll sich demnach schwerpunktmäßig auf den Siedlungsbereich innerhalb des Grenzlandringes konzentrieren. Daneben soll ein weiterer Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Arsbeck liegen. Beide Ortslagen verfügen über einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. Die ausgewiesenen Neubauflächen liegen in fußläufiger Erreichbarkeit zu den jeweiligen Haltepunkten und entsprechen damit die Zielsetzung des Regionalplanes nach Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs. Gemäß FNP sind die Abschnitte der einzelnen Neubaugebiete nach Lage und Größe so zu wählen, dass eine Integration der Neubürger sichergestellt wird. Die Zuordnung der Neubaugebiete erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung unter „Wahrung des Stadt- und Landschaftsbildes und der jeweiligen örtlichen Identität“. So wurde zur Arrondierung der Ortslage Arsbeck der Blockinnenbereich zwischen Wehrstraße, Heiderstraße, Kampstraße, Heuchter Straße und Bücher Straße („Auf dem Kamp“) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier soll sich in den nächsten Jahren in günstiger Lage zur vorhandenen sozialen Infrastruktur und zum Ortskern der Schwerpunkt der Wohnbausiedlungsentwicklung von Arsbeck vollziehen. Erste Bauabschnitte wurden in den letzten Jahren durch die stadteigene Entwicklungsgesellschaft realisiert und vermarktet. Des Weiteren wird derzeit im Zentrum von Arsbeck der Bereich „Adelgundisweg“ entwickelt.

Die Sportplatzfläche befindet sich westlich des Ortsrandes von Arsbeck. Aufgrund dieser Lage und einer fehlenden Anbindung an den Ortskern weist diese Fläche aus stadtplanerischer Sicht ungünstige Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung

auf. Die Zielsetzung einer Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft würde durch eine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungsbereiches nach Westen konterkariert. Der Bereich liegt demzufolge außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“ gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Köln.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Fläche im Süden von der neuen Ortsumgehung Arsbeck (B 221 n) tangiert wird. Die Verkehrsbelastung wurde 1995 mit einem DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 4.422 Kfz / 24h prognostiziert. Somit würden bei einer Umnutzung dieser Fläche zu Wohnzwecken geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die angrenzenden Waldflächen sind, wie oben bereits dargestellt, als Naturschutz- und FFH – Gebiete festgesetzt. Naheliegend ist daher aus stadtplanerischer Sicht eine Aufforstung eines Großteils der derzeitigen Sportplatzfläche. So würde die Chance bestehen, das „Helfensteiner Bachtal“ insgesamt aufzuwerten. Der vordere Bereich der derzeitigen Sportplatzfläche soll nach Vorgabe des Fachbereiches Bildung und Soziales weiterhin als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und so den ortsansässigen Kindern und Jugendlichen weiterhin in einer Größe von 2.800 qm zur Verfügung stehen. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Kleinspielfeld vorgesehen.

Parallel zu diesen stadtplanerischen Überlegungen wurde durch die Verwaltung ein städtebaulicher Entwurf für eine einzeilige Bebauung einer Teilfläche des Sportplatzes entlang der Helfensteinstraße einschließlich des erforderlich werdenden Lärmschutzwalles skizziert (Größe rund 6.000 qm / siehe Anlage 3) und zunächst – wie von der Bezirksregierung gefordert – mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Die Untere Landschaftsbehörde teilte daraufhin mit, dass hierzu keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn die restliche Fläche des ehemaligen Sportplatzes in Arsbeck durch Aufforstung zur Kompensation des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft genutzt wird. Ein eventuell verbleibender Kompensationsüberschuss könne in das Ökokonto der Stadt Wegberg eingebucht werden.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes kommt eine grobe Kostenschätzung zu folgenden Ergebnissen:

Die Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken würden sich demnach auf rund 276.000,- € belaufen. Abzüglich der erforderlichen Erschließungs- und Planungskosten in Höhe von rund 273.500,- € würde somit nur ein geringfügiger Gewinn von rund 2.500,- € erzielbar sein. Bei der Kalkulation wurden mögliche Vermarktungshemmnisse durch die ungünstige Lage an der B 221 n nicht berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen favorisiert die Verwaltung eine überwiegende Aufforstung der derzeitigen Sportplatzfläche und die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Helfensteinstraße für die Kinder und Jugendlichen der Ortslage Arsbeck. Somit kann einerseits die kostenintensive Unterhaltungspflege der derzeitigen Sportplatzfläche deutlich reduziert werden und andererseits eine ausreichend große Grünfläche als Bewegungsfläche für Arsbeck weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Die Pflegekosten können pro Jahr von rund 6.900,- € auf rund 1.700,- € reduziert werden. Die Aufforstungskosten übernimmt der Landesbetrieb Wald und Holz aus vorhandenen Ausgleichsmitteln, so dass diesbezüglich für die Stadt Wegberg keine Kosten entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung beschließt, die Sportplatzfläche an der Helpensteinstraße in Arsbeck zukünftig lediglich im vorderen Bereich in einer Größe von 2.800 qm als öffentliche Grünfläche zu nutzen und die übrige Fläche aufzuforsten. Die Aufforstungsmaßnahmen werden aus Mitteln des Landesbetriebes Wald und Holz finanziert.

Kosten und Finanzierung:

Durch die Aufforstung wird eine bilanzielle Abwertung des Grundstückes erforderlich (vgl. § 35 Abs. 6 GemHVO). Es ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von ca. 26.590,- € vorzunehmen (von 5,75 €/qm auf 0,70 €/qm – der Wert ergibt sich aus der bilanziellen / katastermäßigen Erfassung). Dem gegenüber werden zukünftig Personalkapazitäten und Sachkosten für die Pflege der entfallenden Rasenfläche in Höhe von rund 5.200,- € pro Jahr frei.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Auszug FNP
2. Auszug Regionalplan
3. Städtebaulicher Entwurf

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Schroeders	Stellv. FBL FB 301	Gez. Kühlen	Kämmerin
Gez. Heilwagen	FBL FB 301	Gez. Pint	FBL FB 202
Gez. Fabry	Techn. Beig.		