

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.03.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 7	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 11.02.2015 zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring - Verfügung der Bezirksregierung		Datum: 08.03.2016
Vorlage-Nr: VO/3516/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	05.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.02.2015 hatte 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 Antragsfläche ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ferner wird auf die Beratungsvorlage VO/3171/15 verwiesen.

Nach mehreren Beratungen hat schließlich der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.10.2015 folgendes beschlossen: „ Auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und –planung beschließt der Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen, neben der Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring, den gesamten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Grenzlandringes auf weitere Wohnbauflächenpotenziale zu untersuchen und Sondierungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde zu führen. Dabei ist zu klären, welche Auswirkungen die städtebauliche Zielsetzung auf bereits ausgewiesene Wohnbauflächen, wie die in Rede stehende Fläche zwischen der Grundschule Beeck und dem Grenzlandring, hat. Über die Ergebnisse ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung zu berichten.“

Entsprechend des auf der Landesplanungsebene geltenden Prinzips der zentralörtlichen Gliederung sollte aus Sicht der Verwaltung auch auf kommunaler Ebene der Stadt Wegberg eine räumlich gestufte Entwicklung verfolgt werden. Die Wohnbausiedlungsentwicklung soll sich demnach schwerpunktmäßig auf den Siedlungsbereich Wegberg / Beeck innerhalb des Grenzlandringes konzentrieren. Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Nach dem Gesetz zur Landesentwicklung ist die städtebauliche Entwicklung auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Der wirksame Flächennutzungsplan Wegberg weist für den Siedlungsschwerpunkt noch Wohnbauflächenpotenziale in einer Größe von rund 17,8 ha auf. Die einzelnen Flächen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Aufgrund der Beschlusslage zum oben genannten Antrag wurden Gespräche mit der Bezirksregierung Köln geführt und mit Schreiben vom 18.11.2015 eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt und damit um Mitteilung gebeten, welche Ziele der Raumordnung für den vorgenannten Bereich vorliegen und ob gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem in Rede stehenden Bereich Bedenken bestehen.

Die Vertreter der Bezirksregierung begrüßten ausdrücklich in Gesprächen die Entwicklungsabsichten der Stadt Wegberg innerhalb des Siedlungsschwerpunktes, da dies unter anderem der landesplanerischen Zielsetzung „Stadt der kurzen Wege“ entspricht. Mit Verfügung vom 21.01.2016 (siehe Anlage 3) teilt die Bezirksregierung daher mit, dass gegen die angefragte Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Der in Rede stehende Bereich könnte damit, neben den im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen, im Grundsatz für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren weist die Bezirksregierung darauf hin, dass einerseits bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht bestehe und andererseits sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Zone III A des vorläufig festgesetzten Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath befindet. Beide Punkte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Verwaltung sieht in der Entwicklung des Bereiches, angrenzend zum Schul- und Sportzentrum, die Möglichkeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zugleich die einmalige Chance die in Fuß- und Radentfernung nahegelegene Innenstadt nachhaltig zu stärken und zu beleben. Zugleich befindet sich der Bereich in günstiger Entfernung zum schienenengebundenen Haltepunkt Wegberg. Der Zielsetzung nach Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs kann damit entsprochen werden.

Die Fläche beträgt insgesamt rund 22 ha (220.000 qm) und ist damit von ihrer Ausdehnung vergleichbar mit den Wohnbereichen Beeckerheide (Lindenstraße, Beecker Straße, Am Grüngürtel, Kiefernweg) einschließlich Beecker Wald (Föhrenweg, Grenzlandring, Grüngürtel, Kiefernweg).

Aufgrund der Flächendimension der beantragten Fläche einschließlich der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Grenzlandringes in einer Gesamtgröße von fast 40 ha und den damit verbundenen Auswirkungen und Chancen, erscheint aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit, eine stadtentwicklungspolitische Ausrichtung der Stadt im Konsens festzulegen. Es sollte daher zunächst als Basis für die weitere Entwicklung ein städtebaulicher Masterplan als Rahmenkonzeption für den Bereich des Siedlungsschwerpunktes erstellt werden. Zugleich sollte dieser Masterplan die zukünftige Erschließungs-, Bau- und Grünstruktur für die vorgesehene neue Wohnbaufläche zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring konkretisieren und bezogen auf diesen Teilraum Auswirkungen auf die technische (Verkehr, Entwässerung usw.) sowie auf die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen usw.) aufzeigen.

Auf der Grundlage dieses Masterplanes kann dann die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen und für einzelne Bauabschnitte, unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, konkrete Bebauungspläne abgeleitet werden. Die Abschnitte der einzelnen Neubaugebiete sind so zu wählen, dass eine Integration der Neubürger sichergestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung nimmt die Verfügung der Bezirksregierung vom 21.01.2016 zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Erstellung eines Masterplanes für den Siedlungsschwerpunkt Kontakt mit geeigneten Planungsbüros aufzunehmen und darüber zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten. Für die Erstellung eines Masterplanes wurden Haushaltsmittel für 2016 unter Produkt 090102 / Sachkonto 52 79 23 in Höhe von 40.000,- € angemeldet. Hierüber wird im Rahmen der Haushaltsberatungen noch entschieden.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Lage der Antragsfläche
2. Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Siedlungsschwerpunktes
3. Verfügung der BZR

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders

Stellv. FBL 301

Gez. Heilwagen

FBL 301

Gez. Fabry

Techn.Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten
Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Kühlen

Stadtkämmerin