

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

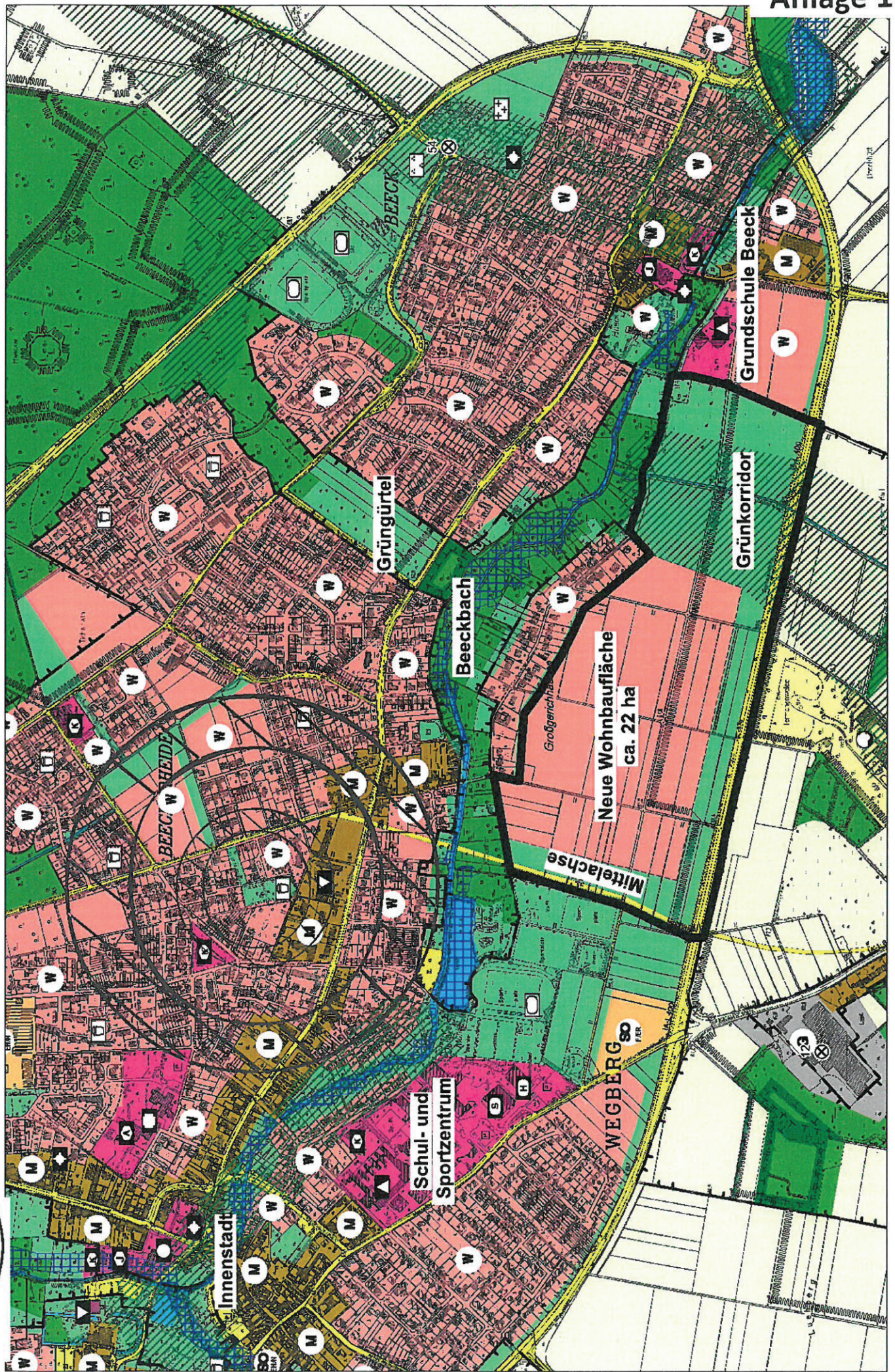
Gez. Fabry

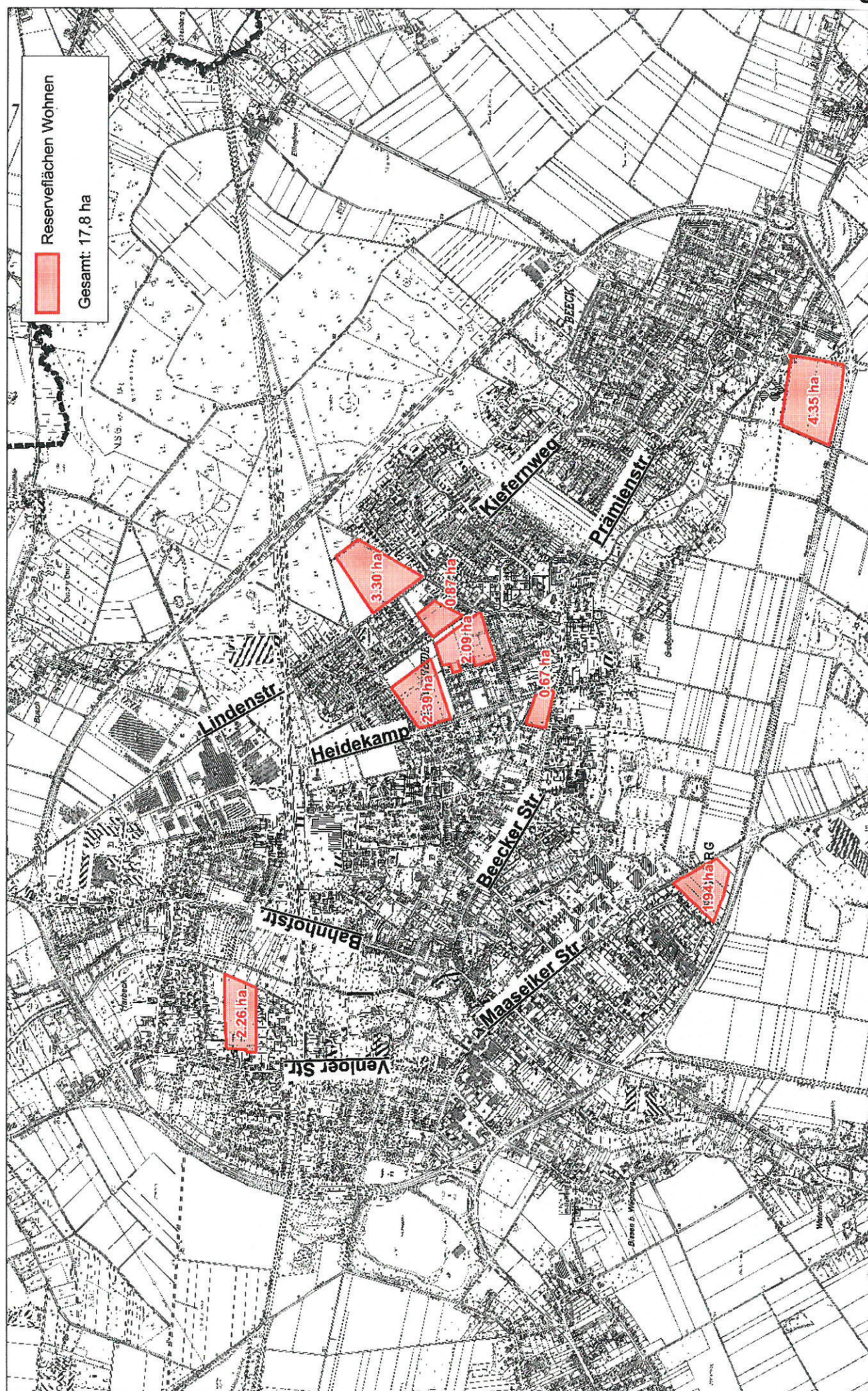
Techn.Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten
Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Kühlen

Stadtkämmerin







Nach Kenntnisnahme
an die / den **Bezirksregierung Köln**
~~Bezirksregierung~~
Bürgermeister(in)
in Wegberg
weitergeleitet.
Heinsberg, 25.02.2016
Der Landrat
Amt für Bauen und Wohnen
i. A.

Kreis Heinsberg
22. Feb. 2016
EINGANG

Stadtexemplar Rkt

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Wegberg
FB Planen, Bauen, Wohnen
z.Hd. Hr. Schroeders
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Über:

Kreis Heinsberg
Amt für Bauen und Wohnen
z. Hd. Hr. Magaß
52526 Heinsberg

Datum: 21. Januar 2016

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
32/62-6.1.15.10

Auskunft erteilt:
Heiko Krause

heiko.krause@brk.nrw.de
Zimmer: K 716
Telefon: (0221) 147 - 4675
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Verein-
barung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssave bitte an zent-
ralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Ihre Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG);
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg für eine Fläche innerhalb des Siedlungsschwerpunkts Wegberg

Ihr Schreiben vom 01.12.2015 (Eingang BRK 08.12.2016; AZ.: FB 301 / Schr.)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schroeders,

gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken.

Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist das Dezernat 35 auf Folgendes hin:

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB:

§ 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) ¹Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

²Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ³Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. ⁴Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu



denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Datum: 21. Januar 2016

Seite 2 von 3

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. In der Begründung ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle – z.B. im Rahmen der Nachverdichtung – realisiert werden kann. Notwendig ist eine Betrachtung auf der Ebene des Gemeindegebiets und nicht allein auf Ortsteilebene bezogen.

Des Weiteren weist die Obere Wasserbehörde auf Folgendes hin:

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der Zone III A des vorläufig festgesetzten Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. In der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Änderung von Flächennutzungsplänen (FNP) nicht ausdrücklich geregelt. Die Änderung des FNP in eine Wohnbebauung ist zulässig. Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufzunehmen, dass die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath zu beachten sind.

Nach § 4 Abs.2 der Wasserschutzgebietsverordnung ist unter anderem verboten:

Nr. 3: das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder Ändern der Nutzung von baulichen Anlagen, wenn anfallendes Abwasser - ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung - nicht vollständig und sicher aus der Zone III A hinausgeleitet wird oder wenn Stoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr des Auswaschens oder Auslaugens wassergefährdender Stoffe besteht;

Nr. 10. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Sammeln oder Lagern wassergefährdender Stoffe sowie das offene Lagern wassergefährdender Stoffe, ausgenommen

o Anlagen zum Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch sowie Dieselmotorkraftstoff für landwirtschaftliche Betriebe, wenn der gesamte Rauminhalt der Anlage bei unterirdischen Lagerbehältern 40.000 L und bei ausschließlich oberirdischen Lagerbehältern 100.000 L nicht übersteigt und



die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Transport, Füllung, Leerung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.

Datum: 21. Januar 2016

Seite 3 von 3

Nach § 4 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung ist unter anderem genehmigungspflichtig:

Nr. 2 das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder Ändern der Nutzung von baulichen Anlagen;

Nr. 3 das Erstellen, Erweitern oder wesentliche Ändern von Abwasseranlagen zum Sammeln und Fortleiten;

Nr. 7 das Errichten oder wesentliche Ändern von Heizungs- und Kühlanlagen, die die Boden- oder Grundwassertemperatur ausnutzen (Wärmepumpen);

Nr. 9 Bohrungen, ausgenommen für geowissenschaftliche Untersuchungen, für den Grundwasserbeobachtungsdienst;

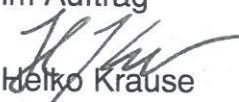
Nr. 12 das Bauen neuer und das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege, soweit dies über den Rahmen der üblichen Unterhaltung und örtlich begrenzter Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgeht;

Nr. 13 das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge.

Diese Hinweise haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Helko Krause