



# Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr:</b> BV/FB6/015/2016	<b>Datum:</b> 04.04.2016
<b>Auskunft erteilt:</b> Sendke/Darius	<b>Erfasser:</b> Bs.
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b> öffentlich	<b>TOP: 7</b>

**Überplanung des Bereichs zwischen L 117 und B 221 in der Ortschaft Orsbeck (vorhandene Sportanlage/ausgewiesene Wohnbauflächen); hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes und 56. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	21.04.2016	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Für den Bereich zwischen der L 117 und der B 221, bestehend aus der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 30 „Rasensportplatz Orsbeck und den zur B 221 (Heinsberger Straße) angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie dem im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereich, ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen (**vgl. räumliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes gem. Anlage 1 zu dieser Vorlage**). Der Bebauungsplan erhält die Nummer 86 und den Namen „**Orsbecker Feld**“ und umfasst die Flurstücke Gemarkung Wassenberg, Flur 3, Nrn. 227, 228, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672 und Gemarkung Orsbeck, Flur 1, Flurstücke Nrn. 187, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 1229, 1230, 1235; die Fläche des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rd. 9,40 ha. Es sind die erforderlichen Verfahrensschritte gem. BauGB durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist parallel, ergänzt um die drei Änderungsbereiche ehemaliger Waldsportplatz Effeld, Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 51 „Paulusbruch“ und des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Grünen Weg“ in dem 56. Änderungsverfahren zu ändern (**werden lediglich den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst**).

**Beratungsergebnis**

Gremium					Sitzung am	
<b>Einstimmig</b>	<b>Mit Stimmenmehrheit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>Laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss (Rückseite)</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates der Stadt Wassenberg am 21.05.2015 (TOP 15) wurde der Entwurf einer Bauleitplanung zum Ausbau einer Bestandssportanlage zu einer zentralen bedarfsgerechten und modernen sowie verkehrsgünstig gelegenen Freiluftsportstätte für Schulen und Vereine ergänzt um die Entwicklung einer bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in einem gemeinsamen Bebauungsplan als Teilbestandteil einer gesamtkonzeptionellen Entwicklung vorgestellt.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird an dieser Stelle einleitend nochmals herausgestellt, dass es bei der Konzeption zunächst lediglich um die Klärung der **Rahmenbedingungen für eine Anpassung der Bauleitplanung geht**. Dazu zählt ausdrücklich auch der dieser Vorlage zugrunde liegende Beschluss. Erst auf der Basis dieses Aufstellungsbeschlusses kann im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung die Frage geklärt werden, unter welchen Rahmenbedingungen der Entwicklungsvorschlag umsetzbar ist. Nach der konzeptionellen Vorstellung im Stadtrat erfolgten mehrere Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Dezernaten der Bezirksregierung. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Abstimmungsgespräche erfolgte dann am 23.10.2015 die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln. Mit Schreiben vom 16.02.2016 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung in der Gesamtkonzeption aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken bestehen.

Die erhaltene landesplanerische Anpassungsbestätigung ermöglicht nunmehr durch einen rein formal ersten Verfahrensschritt auf der Grundlage der Ergebnisse einer durchzuführenden frühzeitigen Behördenbeteiligung die Rahmenbedingungen für eine Bauleitplanung zu klären.

Kurze Erläuterung der Eckpunkte:

-----  
Grundlage der Planung ist die Absicht der Stadt Wassenberg, über einen Bebauungsplan und eine Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen zur Realisierung der Entwicklungsziele

- Ausbau einer Bestandssportanlage zu einer zentralen bedarfsgerechten und modernen sowie verkehrsgünstig gelegenen Freiluftsportstätte für Schulen und Vereine
- Entwicklung einer bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in einem gemeinsamen Bebauungsplan mit der vorstehend genannten zentralen Freiluftsportstätte

zu erreichen.

Die räumlichen Standortüberlegungen wurden bestimmt durch

- Zentralitätsfaktor (u. a. Kindergarten, Schule, Nahversorgung)
- verkehrliche Infrastruktur (u. a. ÖPNV-Anbindungen)
- Einbindung einer Bestandsanlage im Bereich einer ohnehin bereits immissionsträchtigen Land- bzw. Bundesstraße (L 117/B 221).

Durch diese beschriebenen, günstigen Standortfaktoren muss jedoch eine vorhandene räumlich begrenzte, landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend den Flächenansprüchen dieser, den sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäude (Gemeinbedarfsflächen), aufgegeben werden.

### **1. A) Teilbereich Sportanlage**

Geplant ist, ausweislich der beiliegenden Anlage 2 die Flächen entlang der L 117 (begrenzt durch B 221 und Weilerstraße) zwischen der vorhandenen bestandsgeschützten Sportanlage (**mit zwei vorhandenen Spielfeldern, auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30 Rasensportanlage Orsbeck**) und der Bundesstraße 221 sowie der geplanten südlichen Wohnbebauung als Flächen für den Gemeinbedarf (61.500 m<sup>2</sup>, umfasst auch flächenmäßig die dort bereits vorhandene Bestandssportanlage) mit den sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen, Anlagen und Gebäuden (u. a. Fußball, Leichtathletik, Tennis, Parken und Busparken einschl. den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen) und Grünflächen (6.950 m<sup>2</sup>) auszuweisen.

### **B) Teilbereich Wohnbauflächen**

Weiterhin ist geplant, ebenfalls ausweislich der beiliegenden Anlage 2 die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft Orsbeck über diesen Bebauungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung dieser Wohnbauflächen stützt perspektivisch die Infrastruktureinrichtungen des Stadtteil Orsbeck, denn Kindergarten und Schule sind ebenso fußläufig erreichbar wie alle Nahversorgungseinrichtungen; außerdem ist diese Wohnbebauung optimal an den ÖPNV angebunden. Die Fläche für die geplante Wohnbebauung umfasst rd. 25.500 qm.

### **2. Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Grüner Weg“ im Stadtteil Orsbeck (nicht realisierbarer Bebauungsplan Nr. 63), Anlage 3**

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung und **wegen der vorstehend beschriebenen Entwicklung einer umfassenden und zentral gelegenen Wohnbaufläche im Stadtteil Orsbeck** wird im Sinne der Nachhaltigkeitsziele für die landwirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wassenberg diese im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche von 11.425 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Erhaltung der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung umgewandelt. Die Fläche des seinerzeitigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Grünen Weg“ hat sich wegen der Auflagen der Bodendenkmalpflege zur Durchführung umfangreicher und kostenträchtiger Prospektionsmaßnahmen, den Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer und unter Berücksichtigung einer dort vorhandenen geologischen Störung mit entsprechend einzuhaltenden Abstandsflächen bereits in 2004 als wirtschaftlich nicht umsetzbar erwiesen. Die Änderung der Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan (auf die tatsächliche Nutzung) bei gleichzeitiger Entwicklung der vorstehend unter Ziffer 1 beschriebenen Wohnbaufläche im Stadtteil Orsbeck hat auch die Zustimmung der Bezirksregierung gefunden, da auf diesem Weg formal die zur Teilkompensation für die unter vorstehender Ziffer 1 zu entwickelnde Wohnbaufläche gebotene Darstellung der tatsächlichen Nutzung erfolgt.

### 3. **Umwandlung der Mischgebietsfläche „Paulusbruch“ am Ortsrand von Effeld in Fläche für die Landwirtschaft (aufgehobener Bebauungsplan Nr. 51), Anlage 4**

Im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig im Sinne der Nachhaltigkeitsziele für die landwirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wassenberg diese im Flächennutzungsplan noch enthaltene Mischgebietsfläche des damaligen Bebauungsplanes Nr. 51 „Paulusbruch“ aufgegeben und zu Gunsten der Erhaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt (rd. 5.870 m<sup>2</sup>). Der im Jahre 1998 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 51 „Paulusbruch“ hat sich aus unterschiedlichen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen und wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vom OVG Münster als nichtig eingestuft. Aus diesem Grund hat der Rat bereits am 07.07.2011 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen und **als Ersatz** wurde zwischenzeitlich **eine Wohnbaufläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplangebiet Nr. 78 „Heckenstraße“ entwickelt**. Aus diesem Grund erfolgt über die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich formal die zur Kompensation gebotene Darstellung der tatsächlichen Nutzung.

### 4. **Umwandlung Waldsportplatz Effeld, Anlage 5**

Im Zuge der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der ehemalige Waldsportplatz Gemarkung Effeld, Flur 2, Flurstück Nr. 198 tlw. (rd. 8.000 m<sup>2</sup>), **der bereits aufgegeben wurde**, als Fläche für Wald (Erstaufforstung) dargestellt. Zwischenzeitlich werden durch eine befristete landwirtschaftliche Nutzung die Voraussetzungen für die Erstaufforstung geschaffen.

Die notwendigen Übersichtspläne liegen der Beratungsvorlage als Anlagen 1 – 5 bei.

**Erst auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Behördenbeteiligung lässt sich eine konkrete Aussage zur Umsetzung der Maßnahme im Rahmen der Bauleitplanung treffen.**

Sobald eine derartige Entscheidung belastbar möglich ist, macht es erst Sinn, auch konzeptionelle Planungen und notwendige Abstimmungen zu erarbeiten bzw. vorzunehmen. Dies kann dann parallel zu den noch vielschichtigen Schritten einer Bauleitplanung erfolgen.

