

**BEGRÜNDUNG ZUR  
14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
“SPORTPLATZ JAKOBWÜLLESHEIM“**



**GEMEINDE VETTWEISS  
ORTSTEIL JAKOBWÜLLESHEIM**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3	Städtebauliche Struktur .....	3
1.4	Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Planvorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplanung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Landschaftsplan .....	5
2.4	Bestehendes Planungsrecht .....	6
<b>3</b>	<b>Begründung der Darstellungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Neuausweisung .....	6
3.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	6
3.1.2	Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....	6
3.1.3	Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) .....	7
3.1.4	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Elektrizität (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	7
3.2	Flächenrücknahme .....	7
3.2.1	Landwirtschaftliche Fläche .....	7
3.2.2	Ortsrandeingrünung .....	7
3.2.3	Gehölzpflanzung an Wegen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) .....	7
3.2.4	Richtfunktrasse (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	7
<b>4</b>	<b>Umsetzung der Planung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Erschließung .....	7
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.1	Umweltprüfung .....	7
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz zur Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>8</b>
6.1	Neuausweisung .....	8
6.2	Flächenrücknahme .....	8

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Durch das Wachstum im gesamten Kreis Düren ist auch in der Ortslage Jakobwüllesheim ein Fehlen von Wohnflächen zu vermerken. Da der Sportplatz aktuell nicht mehr genutzt wird und somit brach liegt, soll der ehemalige Sportplatz und seine umliegenden Bereiche in Teilen in ihrer Nutzung gesichert werden sowie in Teilen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Ortslage Jakobwüllesheim ist in weiten Teilen mit einer engen, dörflichen Bebauung versehen. Innerhalb der Ortslage bestehen einzelne Baulücken, aber auch größere Freiflächen. Im Zuge des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung soll nun eine dieser Freiflächen für die neuen Wohnbautätigkeiten in Anspruch genommen werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, Flächen für sportliche Zwecke sowie von öffentlichen Grünflächen.

Zeitgleich sollen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, für die keine Entwicklung mehr angestrebt wird, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Demnach besteht ein Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen: Zum einen die Teilfläche 1 des ehemaligen Sportplatzes und die umliegenden Bereiche. Zum anderen die Teilfläche 2, die im Rahmen des Verfahrens in seiner derzeitigen Nutzung zurückgenommen werden soll.

Die Teilfläche 1 liegt im Süden der Ortslage Jakobwüllesheim und umfasst die Flurstücke 256 tlw., 168, 159, 160 tlw., 164, 169, 471, 472 und 473 der Flur 4, Gemarkung Jakobwüllesheim (vgl. **Abbildung 1**). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der Straße „Sollerweg“ und im Norden vom „Hahnenfeld“. Im Osten und Westen wird das Plangebiet von der angrenzenden bestehenden Bebauung begrenzt.



**Abbildung 1:** Luftbild der Teilfläche 1 (eigene Darstellung nach Land NRW (2018))

Die zweite Teilfläche im Norden von Jakobwüllesheim ist ca. 1,9 ha groß. Hier werden ca. 1,2 ha Baufläche zurückgenommen. Es umfasst die Flurstücke 10 und 11 sowie 163 bis 167 und 424 Flur 2, Gemarkung Jakobwüllesheim.



**Abbildung 2:** Luftbild der Teilfläche 2 (eigene Darstellung nach Land NRW (2018))

### 1.3 Städtebauliche Struktur

Die Teilflächen 1 ist derzeit in weiten Teilen unbebaut. Im Osten befinden sich ein Boule- und ein Tennisplatz sowie ein Bolzplatz. Der Kindergarten, der im Nordosten an das Plangebiet angrenzt, wird nicht in den Geltungsbereich der FNP-Änderung aufgenommen, da hier bereits eine Fläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt wird. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben.

Westlich hieran grenzen Sportplätze an, die mit Rasen bewachsen sind. Diese sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ganz im Westen befinden sich private Flächen, die derzeit als Gärten genutzt werden. Eine Fläche ist mit einer Halle bestanden. Diese Bereiche werden in das Plangebiet mit einbezogen.

Die Teilfläche 2, die der Flächenrücknahme dient, stellt sich heute als landwirtschaftliche Fläche dar.

### 1.4 Planverfahren

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren. In diesem Zusammenhang wird auch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, in dem die Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Vettweiß am 07.12.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 23.04.2019 bis 24.05.2019. Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 statt. Als nächstes soll der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

## 2 PLANVORGABEN

### 2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dar.

Generell soll die Wohnbauentwicklung in Allgemeinen Siedlungsbereichen stattfinden. Allerdings werden auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle nur als AFAB dargestellt. Gemäß Ziel 5 im Kapitel 2.1.1 heißt es: „In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.“ Üblicherweise wird eine Eigenentwicklung der Ortsteile nicht verhindert.

Dies bedeutet, dass hier eine Bauleitplanung möglich ist. Dem Regionalplan wird demnach entsprochen.

Das Gebiet der Flächenrücknahme liegt ebenfalls im AFAB.

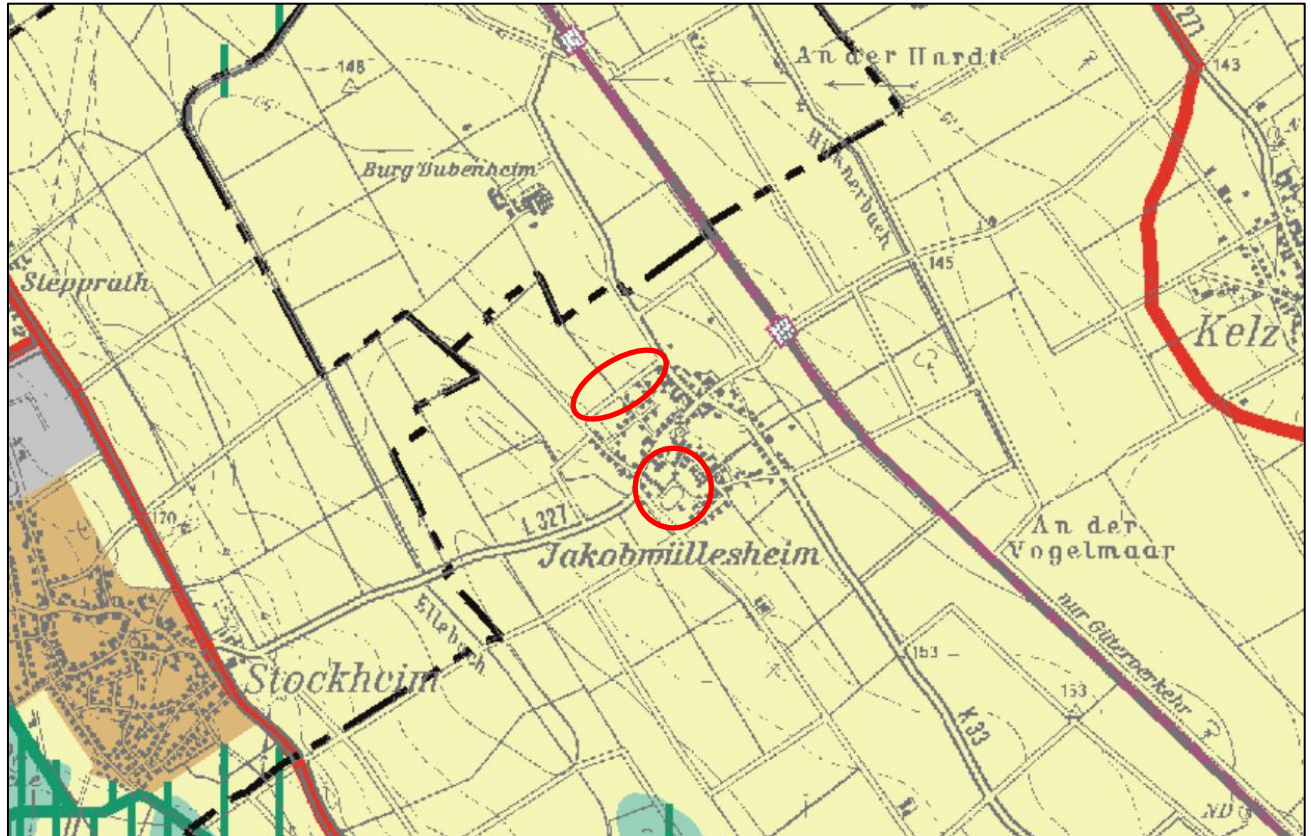
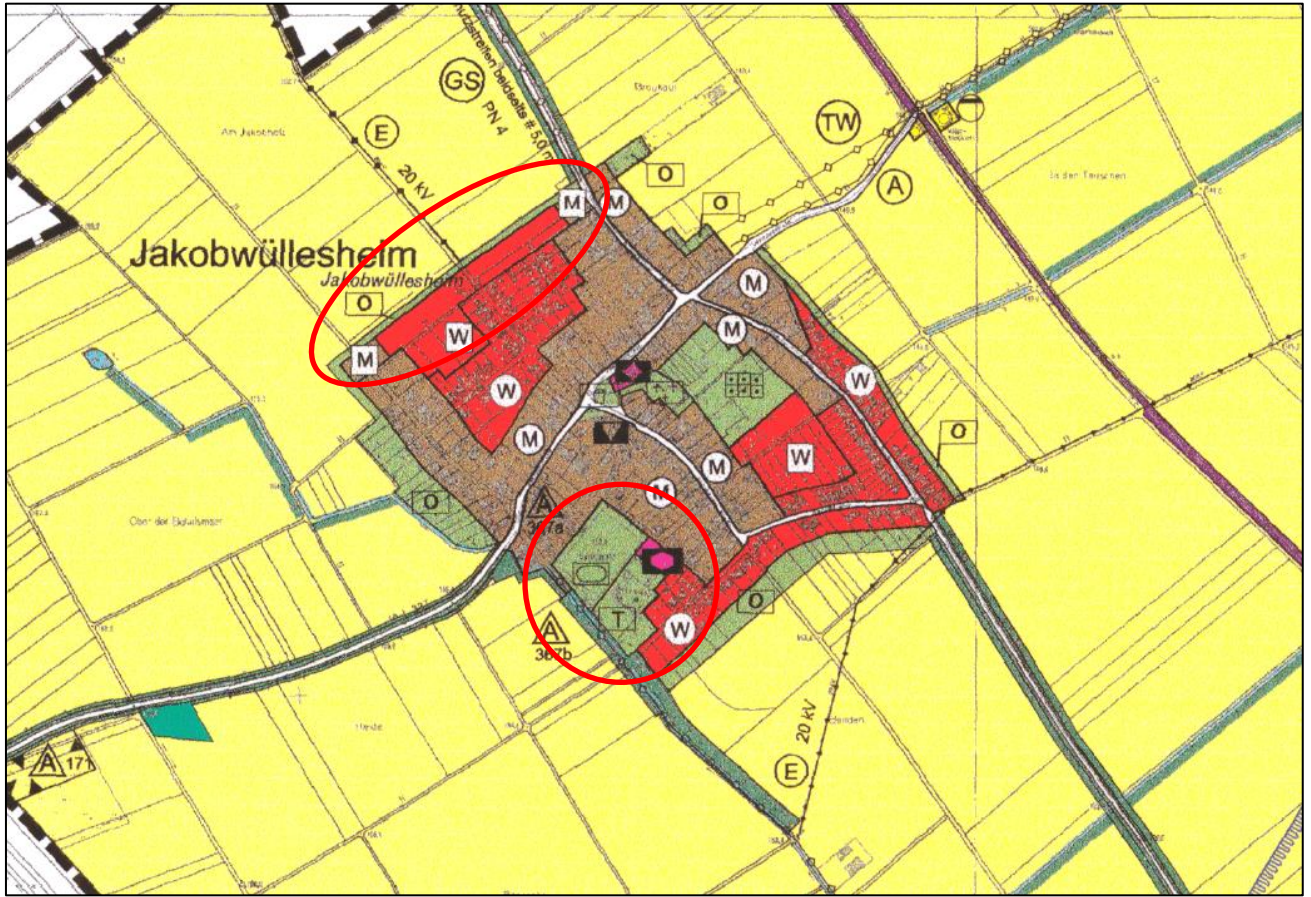


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß stellt für das Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Tennisplatz“ dar. Die derzeit bebauten Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Süden des Plangebiets laufen entlang der Verfahrensgrenze Wege, Bachläufe und Gräben mit überlagernder Darstellung einer unterirdischen Leitung für Elektrizität dargestellt. Die Leitung wird von der Planung nicht berührt.

Die Planung widerspricht somit dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Flächenrücknahme werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich verläuft eine dargestellte Ortsrandeingrünung (die in der Realität noch nicht umgesetzt wurde). Diese soll nach Süden, an den Ortsrand, verlagert werden.

### 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Kreis Düren.

Schutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Die am nächstgelegenen Schutzgebiete sind eine geschützte Allee an der L 327 Richtung Stockheim und das Landschaftsschutzgebiet „Börde bei Stockheim und Drove und Rurniederung zwischen Kreuzau und Niederau“ in ca. 850 m Entfernung. Demnach wird das Plangebiet nicht vom Landschaftsplan beeinträchtigt.

## 2.4 Bestehendes Planungsrecht

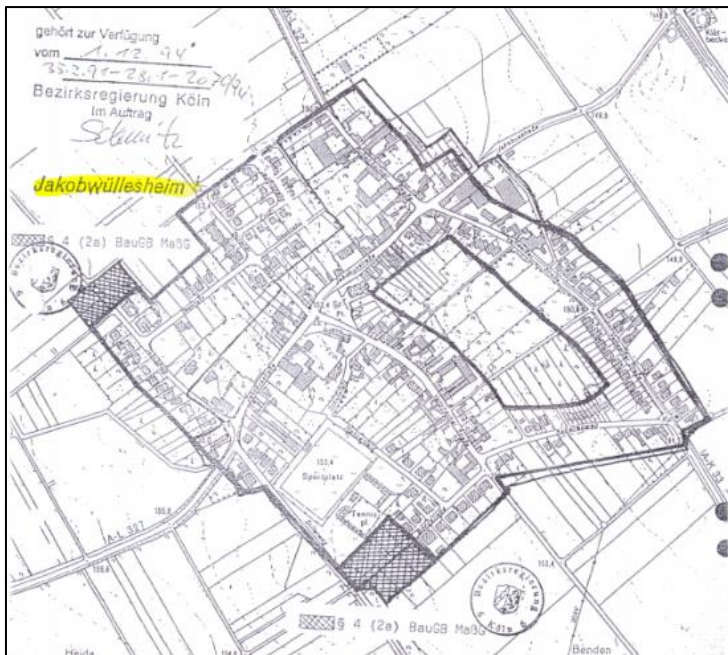


Abbildung 5: Innenbereichssatzung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Satzung wurde am 01.12.1994 genehmigt.

## 3 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

### 3.1 Neuausweisung

#### 3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Derzeit werden im Flächennutzungsplan die Flächen der Teilfläche 1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt, die für eine Bouleanlage, Tennisplätze mit Vereinshaus sowie einen kleinen Bolzplatz genutzt werden. Bis auf den Bolzplatz handelt es sich hierbei nicht um Grünflächen. Eine Grünfläche „ist eine im Wesentlichen begrünete, d.h. mit Pflanzen verschiedener Art (mit Bäumen, Sträuchern, rasen und sonstigen Bepflanzungen) versehene Fläche“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger 2017: Kommentar zum BauGB, zu § 9, RN 124).

Die Flächen sind jedoch mit Ascheplätzen, befestigten Wege, einem Gerätehaus und einem Vereinsheim mit Umkleiden nahezu vollständig bebaut. Bei diesen Flächen handelt es sich demnach um Flächen für Sportanlagen. Als diese sollen sie nun dargestellt werden.

#### 3.1.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Teile der im bestehenden Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche „Tennisplatz“ dargestellten Flächen bleiben als Grünfläche erhalten. Da auf diesen Flächen aktuell ein kleiner Bolzplatz besteht, wird die Zweckbestimmung jedoch in „Sportplatz“ geändert. Somit können auf Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung alle Nutzungen festgesetzt werden, die unter den Oberbegriff „Sport“ fallen.



### **3.1.3 Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Die ehemaligen Flächen des Sportplatzes sowie Teile der angrenzenden Mischgebietsflächen werden als Wohnbaufläche dargestellt. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Eine gemischte Nutzung ist hier nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein harmonisches Wohngebiet entstehen, das den heutigen Anforderungen an ein Wohnumfeld entspricht. Teile der Wohnbauflächen sollen als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage sowie als Stellplatzanlage genutzt werden. Die Errichtung dieser Anlagen ist von dem Oberbegriff der Wohnbauflächen gedeckt.

### **3.1.4 Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Elektrizität (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die bereits dargestellte Hauptversorgungsleitung wird durch die Planung nicht berührt.

## **3.2 Flächenrücknahme**

### **3.2.1 Landwirtschaftliche Fläche**

Derzeit sind in der Teilfläche 2 ca. 1,2 ha als Baufläche dargestellt, die künftig wieder für die Landwirtschaft gesichert werden sollen. Diese Flächen werden als Wohnbaureserven in Jakobwüllesheim nicht mehr benötigt, da ausreichend Reserven an anderer Stelle entstehen. Zunächst sollen innerörtliche Flächen entwickelt werden.

### **3.2.2 Ortsrandeingrünung**

Die derzeit dargestellte Ortsrandeingrünung wird an den neuen Ortsrand verlagert.

### **3.2.3 Gehölzpflanzung an Wegen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird die straßengeleitende Pflanzbindung bis an den Ortsrand verlängert.

### **3.2.4 Richtfunktrasse (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die dargestellte Richtfunktrasse liegt in der Rücknahmefläche und wird mit Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen.

## **4 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **4.1 Erschließung**

Die Teilfläche 1 ist über den Sollerweg sowie in Teilen über die Straße „Hahnenfeld“ erschlossen. Die Straße Hahnenfeld ist bereits ausreichend ausgebaut, auf der südlichen Straßenseite ist derzeit jedoch kein Gehweg vorhanden. Der Sollerweg verfügt derzeit über keine Geh- oder Radwege. Der Sollerweg wird derzeit von der Darstellung von einer Gehölzanpflanzung entlang von Wegen, Bachläufen und Gräben überlagert.

Das Gebiet ist insgesamt von Fuß- und Radwegen durchzogen. Eine Fußwegeverbindung von der Planstraße zum Hahnenfeld kann ggf. als Notzufahrt dienen.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Umweltprüfung**

Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

## 6 FLÄCHENBILANZ ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 6.1 Neuausweisung

Plangebiet ..... ca. 21.671 m<sup>2</sup>

#### Bestand

Gemischte Baufläche ..... ca. 2.416 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche ..... ca. 19.255 m<sup>2</sup>

#### Planung

Wohnbaufläche ..... ca. 14.205 m<sup>2</sup>

Gemeinbedarfsfläche Sport..... ca. 4.242 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen ..... ca. 3.224 m<sup>2</sup>

### 6.2 Flächenrücknahme

Plangebiet ..... ca. 19.961 m<sup>2</sup>

#### Bestand

Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche ..... ca. 12.683 m<sup>2</sup>

Ortsrandeingrünung ..... ca. 7.278 m<sup>2</sup>

#### Planung

Landwirtschaftliche Fläche ..... ca. 12.749 m<sup>2</sup>

Ortsrandeingrünung ..... ca. 6.714 m<sup>2</sup>

Wegegrün ..... ca. 498 m<sup>2</sup>