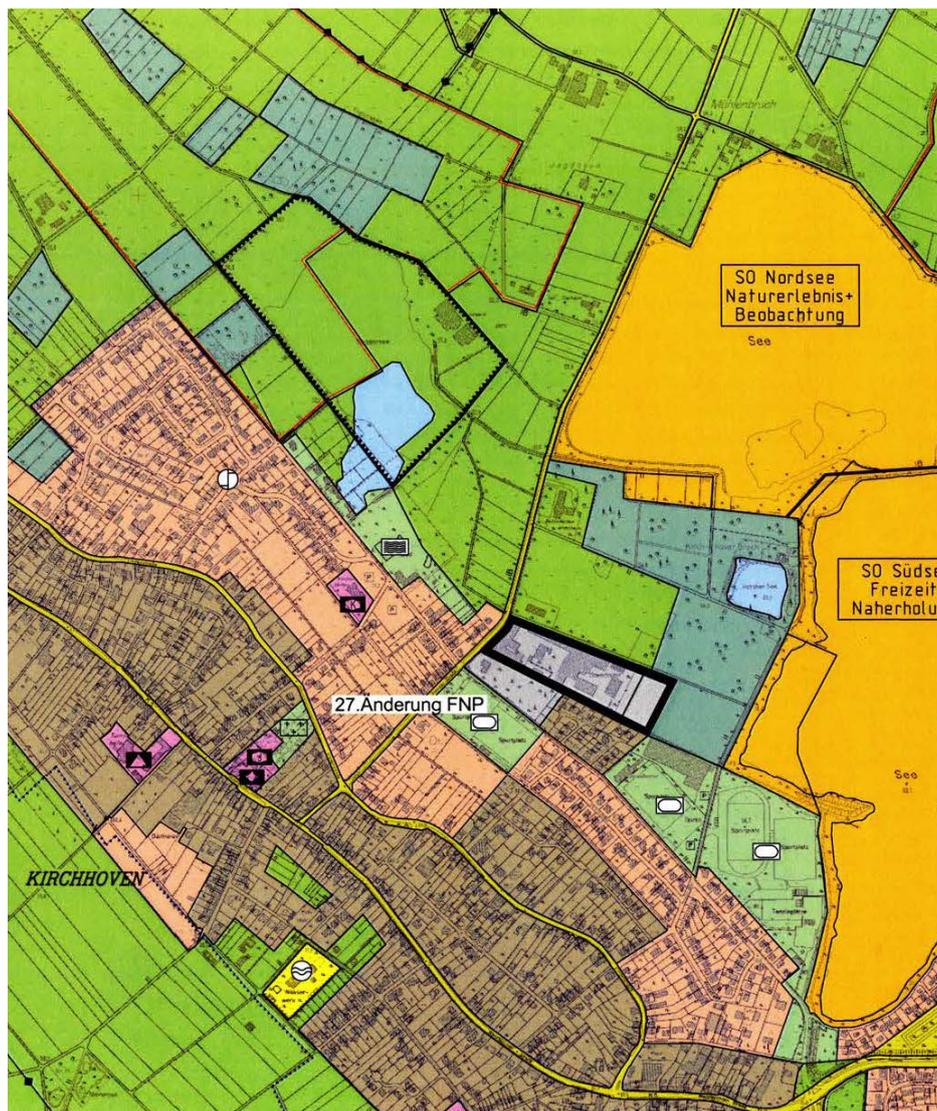


# STADT HEINBERG

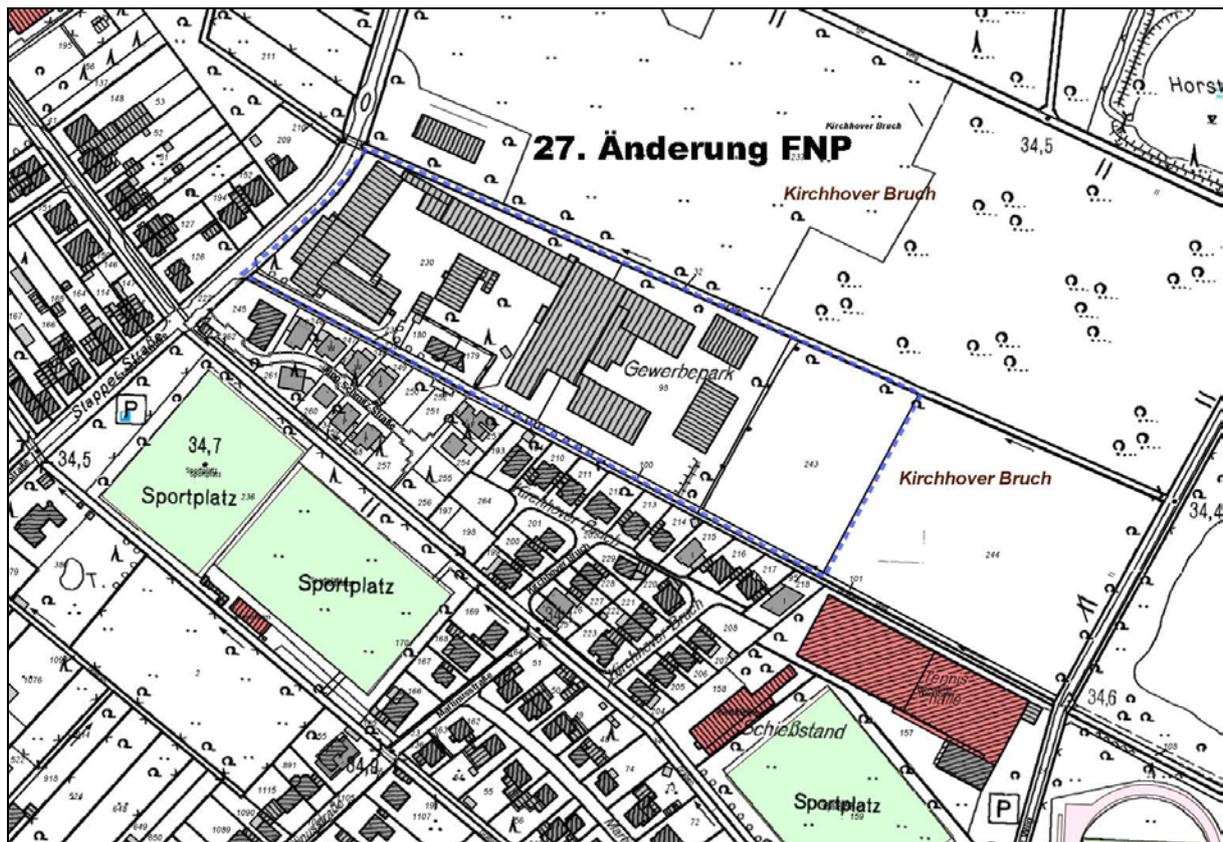


## Begründung zum Beschluss der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Kirchhoven



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Angaben zum Änderungsbereich**
- 2. Veranlassung zur Planung und Planinhalte**
- 3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**
- 4. Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Regionalplan**
  - 4.2 Flächennutzungsplan**
  - 4.3 verbindliche Bauleitplanung**
  - 4.4 Landschaftsschutz**
- 5. Derzeitige Nutzung**
- 6. Neue Darstellung**
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Verkehr**
  - 7.2 Öffentliche Versorgung**
  - 7.3 Entwässerung**
- 8. Immissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Denkmäler**
- 11. Umweltbericht**
- 12. Ausgleichsmaßnahmen**



## 1. Angaben zum Änderungsbereich

Der Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Kirchhoven. Der Änderungsbereich umfasst den derzeit bestehenden Gewerbepark Kirchhoven sowie eine östlich daran angrenzende Ackerfläche. Im Westen grenzt die Fläche an die Stapper Straße und im Süden an zwei durch Wohnbebauung geprägte Baugebiete. Es ist beabsichtigt, die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Der geplante Änderungsbereich ist ca. 3,357 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist aus den beigefügten Karten im Maßstab zu ersehen.

## 2. Veranlassung zur Planung und Planungsziele

Es ist vorgesehen, mit der 27. Flächennutzungsplanänderung die derzeit bereits gewerblich genutzte Fläche (ca. 2,536 ha) um ca. 0,821 ha zu erweitern. Hierdurch wird

der Bedarf nach weiteren Betriebsflächen gedeckt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 74 'Gewerbepark Kirchhoven' aufgestellt.

### **3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches wird dargelegt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigsten Maß umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

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. Hierbei 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 realisiert werden kann.

#### Begründung der Standortwahl:

Die Stadt Heinsberg verfügt über zwei große Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg und in Dremmen sowie über ein mittelgroßes Gewerbegebiet in Oberbruch. Die städtischen Gewerbe- und Industriegebiete lassen Betriebe zu, die unter Beachtung der notwendigen Schutzabstände des Abstandserlasses höhere Immissionsbelastungen aufweisen dürfen. Angesiedelt sind im Wesentlichen Betriebe mit industrieller Betriebsstruktur. Spezielle Flächen für Kleingewerbe stehen im Stadtgebiet nur in geringem Umfang zur Verfügung. Ein bedeutendes Gebiet zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ist der Gewerbepark in Heinsberg – Kirchhoven, An der Stapper Straße. Das Gebiet ist in privatem Besitz und beherbergt Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks. In der Ortslagensatzung Heinsberg-Kirchhoven ist der heutige Gewerbepark als Ortslage gem. § 34 BauGB dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungen besteht nicht. Die Nachfrage nach weiteren anmietbaren Betriebsflächen gibt der Stadt Heinsberg Veranlassung, das Gebiet in angemessenem Maße zu erweitern, zugleich aber auch den Gebietscharakter und die zulässigen Nutzungen aus Gründen des Nachbarschutzes in einem Bebauungsplan festzusetzen.

Das Stadtgebiet von Heinsberg ist ländlich strukturiert, die einzelnen Ortslagen sind überwiegend als Mischgebiet zu betrachten. Die Ortslage Kirchhoven ist geprägt durch Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebe und einer nicht unerheblichen Anzahl an kleineren Handwerks-, Handels- und Gewerbebetrieben. Aus der gewachsenen Ortsstruktur ist auch der im Verhältnis zu den städtischen Gewerbebetrieben „kleine Gewerbepark“ Kirchhoven entstanden. Auf seinem Areal sind verschiedene Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks seit Jahren ansässig. Die Inhaber der Betriebe stammen größtenteils aus der näheren Umgebung und wohnen auch teilweise im Stadtteil. Auch die Mitarbeiter der Betriebe

kommen zu einem großen Teil aus diesem und den angrenzenden Orten. Um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und den Nachfragebedarf nach anmietbaren Gewerberäumen decken zu können, ist eine Erweiterung des Gebietes dringend erforderlich.

Die Erfahrung der Stadt Heinsberg bei der Ansiedlung von Kleingewerbe zeigt, dass viele kleinere ansiedlungswillige Handwerksbetriebe, insbesondere Existenzgründer Betriebsstätten zur Anmietung suchen. Der Kauf von Gewerbegrundstücken scheitert neben der oben geschilderten Ansiedlungsproblematik für Kleingewerbe mehr noch an den hohen Investitionskosten. Außerdem scheuen viele kleinere Betriebe eine Ansiedlung in der Nachbarschaft größerer Gewerbe- und Industriebetriebe, da sie befürchten, dort von potentiellen Kunden nicht ausreichend beachtet bzw. gefunden zu werden.

Gewerbeflächen zur Anmietung, so wie vom Gewerbeparkbetreiber konzipiert und bereits vorhanden, stehen ansonsten in der Stadt Heinsberg nur in ganz geringem Umfang, verteilt auf das Stadtgebiet zur Verfügung. Größere Brachflächen oder Leerstände, die einen solchen oder ähnlichen Gewerbepark aufnehmen könnten, stehen nicht zur Verfügung. Außerdem zeigt die Erfahrung der städtischen Wirtschaftsförderung, dass ein Bedarf in nennenswertem Umfang für ein solches Gebiet im südlichen Stadtteil nicht besteht. Die Nachfragen nach anmietbaren kleineren Gewerbeflächen konzentrieren sich mehr auf das nördliche Stadtgebiet, entweder in den Ortslagen oder im besagten Gewerbepark in Kirchhoven. Diese Erkenntnis begründet sich im Wesentlichen durch den Wohnort der Betriebsinhaber und/oder durch das potentielle Geschäftsumfeld des Betriebes. Teilweise ist auch die Nähe zu den Niederlanden ein Grund für den Betriebsstandort Kirchhoven. Festzustellen ist ebenfalls, dass ohne das Angebot in der erweiterten Größe in Kirchhoven etliche kleingewerbliche Unternehmen, Existenzgründer und ähnliche der Stadt Heinsberg in die Nachbarstädte bzw. -gemeinden verloren gehen, wo ähnliche Objekte teilweise privat und von Kommunen oder dem Kreis (WFG) betrieben werden. Um interessierten Ansiedlern überhaupt einen adäquaten Standort an geeigneter Stelle anbieten zu können, ist der Gewerbepark in Kirchhoven aus Sicht der Stadt Heinsberg von erheblicher Bedeutung, er deckt mit der vorgesehenen Erweiterung den mittelfristig

prognostizierten Bedarf und bietet bereits jetzt ca. 150 bis 160 Arbeitsplätze. Selbstverständlich kann eine Garantie zur Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem Gewerbegebiet bauleitplanerisch nicht gewährleistet werden. Teilweise werden auch nur reine Lagerflächen geschaffen, allerdings stehen dahinter immer Betriebe mit einem oder mehreren Arbeitsplätzen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Wiesennutzung im Bereich der geplanten östlichen Erweiterung des Gewerbeparks in einer Größenordnung von ca. 8.200 m<sup>2</sup> als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Wiesenfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden in der Stellungnahme zur Offenlage im Jahr 2015 auf Grund der Größe, der Lage und des Zuschnittes agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Vorhabenträgers im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark für eine künftige Erweiterung der Gewerbenutzung im Stadtteil Kirchhoven ergibt sich keine sinnvolle Flächenalternative, da die bestehende Nutzung einer Erweiterung bedarf und für das Vorhaben keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Als Ergebnis des vorgenannten Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

##### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt diesen Bereich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ dar. Die angrenzende Ausweisung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ wird durch den Änderungsbereich nicht berührt. Das gem. § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Planung wurde mit Verfügung vom 08.10.2012 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

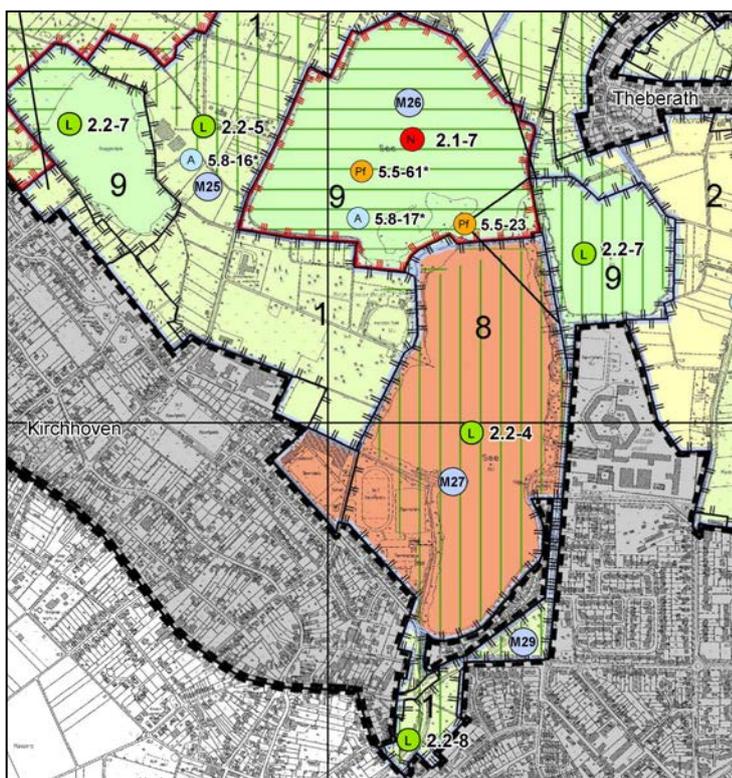
Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. ein Teilbereich als Fläche für Wald dargestellt. Die Darstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung und ist daher anzupassen. Mit der 27.Änderung des Flächennutzungsplanes werden die vorgenannten bestehenden Darstellungen in gewerbliche Baufläche geändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald in gewerbliche Baufläche geändert werden.

## 4.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 74 ‚Gewerbepark Kirchhoven‘ aufgestellt, welcher ein eingeschränktes „Gewerbegebiet“ vorsieht.

## 4.4 Landschaftsschutz



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes ‚II/4-Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung‘, der für das Plangebiet keine Schutzausweisung als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet darstellt.

*Auszug Landschaftsplan II/4*

## **5. Derzeitige Nutzung**

Ein Großteil der Fläche (2,536 ha) wird bereits als Gewerbepark genutzt. Der Erweiterungsbereich (0,82 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **6. Neue Darstellung**

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche darzustellen, die eine Weiterentwicklung der derzeitigen Nutzung ermöglicht.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Der Gewerbepark wird von der Stapper Straße aus über eine bereits bestehende private Erschließungsstraße erschlossen.

### **7.2 Öffentliche Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon usw. sind vorhanden.

### **7.3 Entwässerung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Stapper Straße. Die Niederschlagswässer des Erweiterungsbereichs des Gewerbeparks können auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht versickert werden. Bedingt durch eine hydraulische Überlastung des Grabensystems ist in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel Rur (WVER) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg geplant, das Oberflächenwasser der Dachflächen der kompletten Erweiterungsfläche sowie eines Teils der bestehenden Gebäude zu sammeln und in den Nordsee des Lago Laprello als Retentionsraum einzuleiten. Die übrigen Flächen des Bestandes werden unverändert dem Grabensystem zugeleitet. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen der Erweiterung wird nach Vorbehandlung mittels eines Lamellenabscheiders in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden. Nach der Entwässerungsstudie ergibt eine Reduzierung der an den Graben angeschlossenen Flächen von ca. 2.533 m<sup>2</sup> (ca. 16%).

## **8. Immissionen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein von Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Deshalb wird die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet an geminderte Lärmimmissionswerte gekoppelt.

Die zulässigen Betriebsarten wären zwar grundsätzlich im Mischgebiet zulässig, eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt jedoch nicht in Betracht, da das Gebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Auf Grund dessen soll das Plangebiet im Bebauungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden, wodurch die benachbarte Bebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird.

Der schallimmissionstechnische Fachbeitrag von Ing.-Büro Kadansky-Sommer (redaktioneller Ergänzung vom 18.01.2019) empfiehlt zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen.

Dabei sind die jeweils gültigen Richtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und 60 dB(A) in Mischgebieten (MI) zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan Nr. 74, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden drei Bereiche mit tageszeitbezogenen Emissionskontingenten festgelegt. Dabei wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzwerte an allen Immissionspunkten unterschritten werden.

## **9. Altlasten**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## **10. Denkmäler**

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden.  
Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

## 11. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein separater Umweltbericht erstellt.

Dieser Bericht, der sowohl die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes als auch eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfasst, erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen. Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplane und den Bebauungsplan Nr. 74 wurde eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (ASP I) durchgeführt.

Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens ist die heutige Funktion der Flächen in Bezug auf die Verbotstatbestände der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) relevant. Die gesetzlichen Anforderungen zum Artenschutz sind im BNatSchG geregelt, das unter anderem europäische Naturschutzrichtlinien, insbesondere die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie, in nationales Recht umsetzt. Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und ein ökologischer Fachbeitrag erstellt.

Insgesamt führt das geplante Vorhaben zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt im Landschaftsraum. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt treten nicht ein.

## 12. Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden innerhalb desselben Naturraumes vollständig wiederhergestellt.

Der Projektträger, und die Stadt Heinsberg, als Träger des Bebauungsplanverfahrens, treffen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 74 eine vertragliche Vereinbarung, wonach das Defizit von 23.719 ökologischen Punkten in Form einer Ersatzgeldzahlung an den Kreis Heinsberg - Untere Naturschutzbehörde - in Anwendung des § 15 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit §§ 30-31 LNatSchG NRW abgelöst wird.

Heinsberg, den 05.06.2019

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Auf Anordnung



A. van Vliet  
Dipl.-Ing. Bauassessor + Stadtplaner