

# STADT HEINBERG

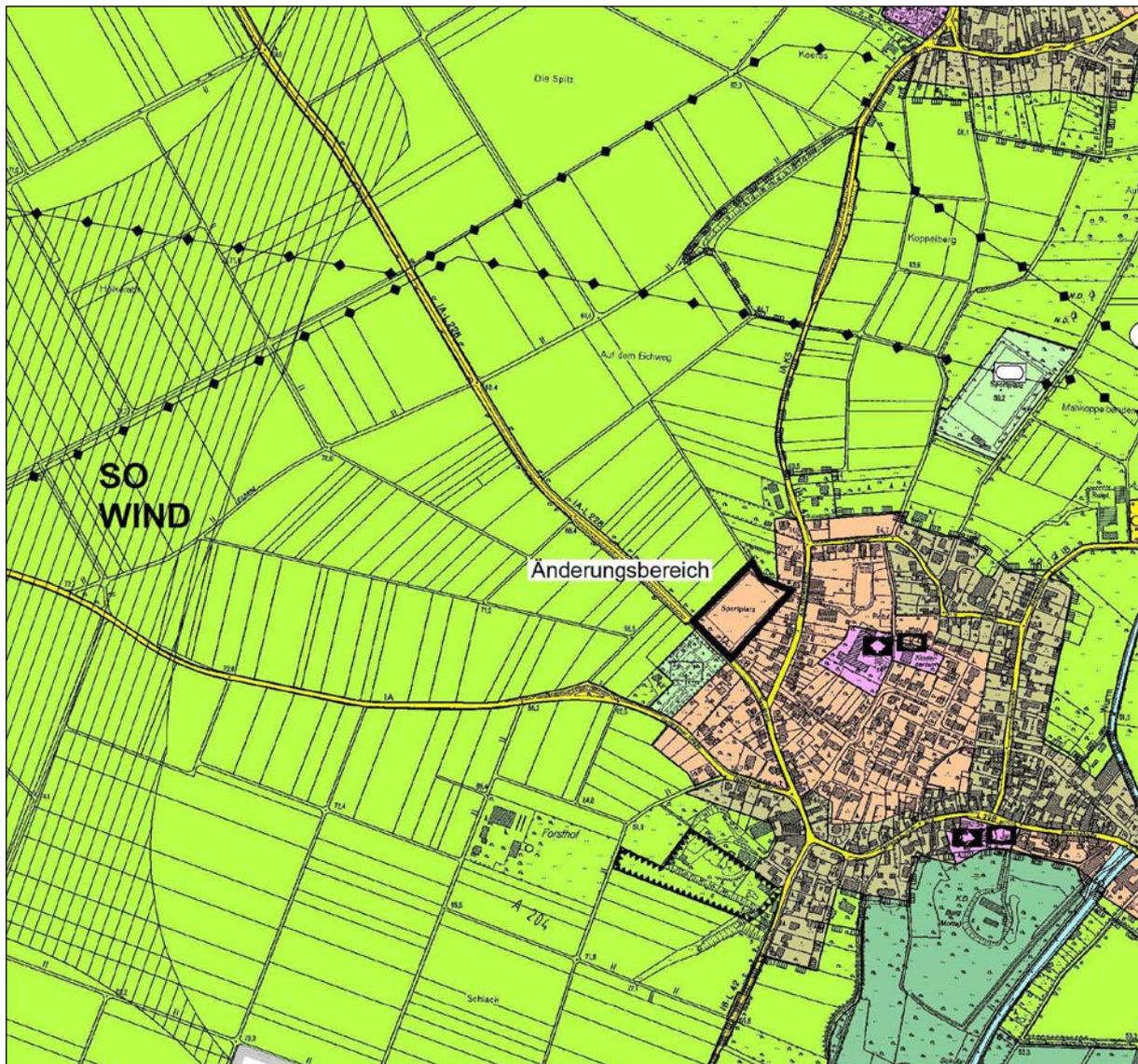


## Begründung

Zur Offenlage der

**38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**im Stadtteil Randerath**



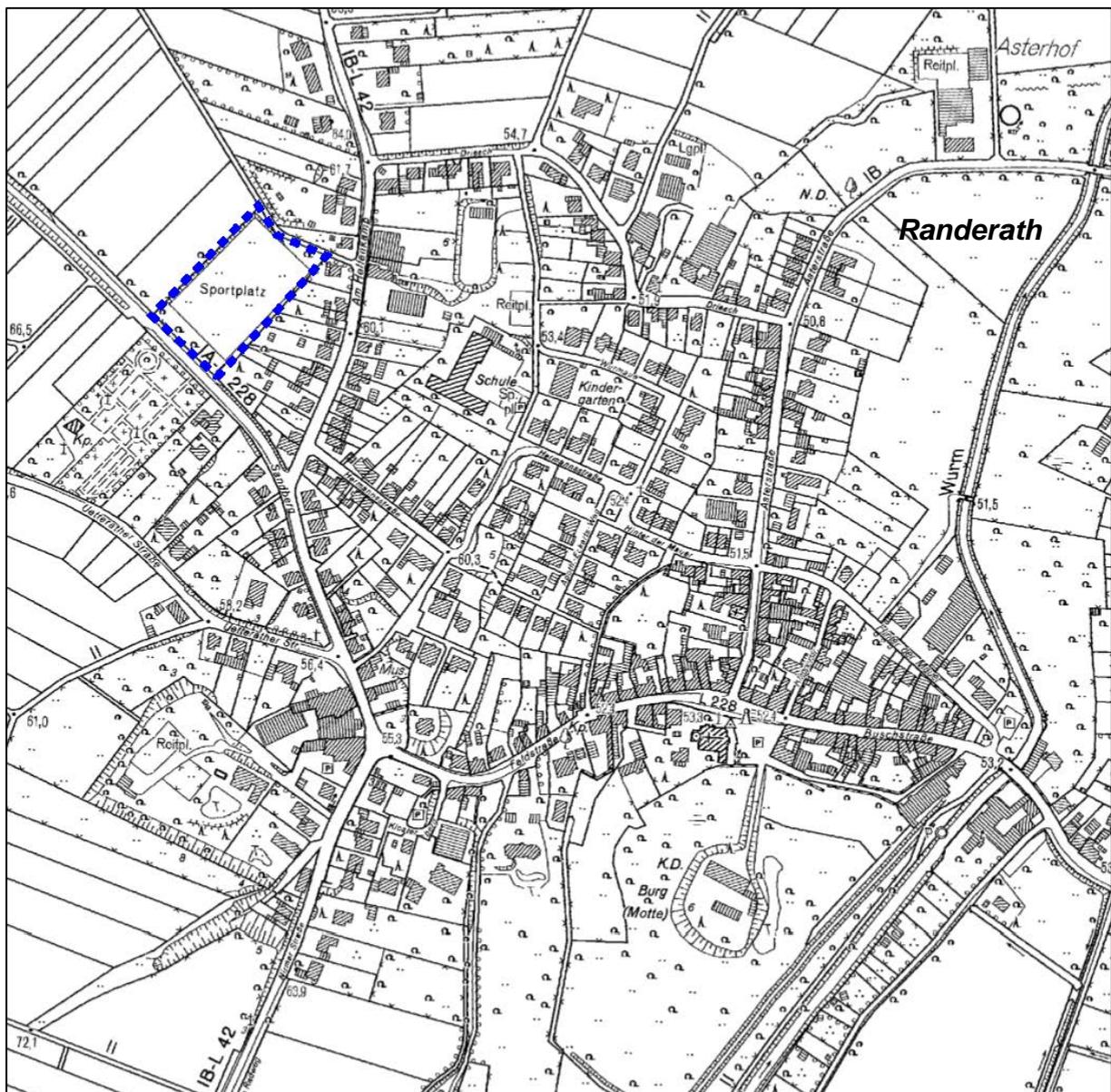
## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Angaben zum Änderungsbereich**
- 2. Veranlassung zur Planung und Planinhalte**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Regionalplan**
  - 3.2 Flächennutzungsplan**
  - 3.3 Bebauungsplan**
  - 3.4 Landschaftsschutz**
- 4. Derzeitige Nutzung**
- 5. Neue Darstellung**
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Verkehr**
  - 6.2 Öffentliche Versorgung**
  - 6.3 Entwässerung**
- 7. Immissionen**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmäler**
- 10. Umweltbericht**
- 11. Ausgleichsmaßnahmen**

## 1. Angaben zum Änderungsbereich

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt östlich der Straße „Sandberg“ (L 228) und umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Westlich der Straße befindet sich der Friedhof von Randerath. An der nordwestlichen Seite grenzt das Plangebiet an unbebaute landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung mit vorwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern an. Die örtliche Grundschule sowie der Kindergarten sind in fußläufiger Distanz erreichbar.

Der geplante Änderungsbereich ist ca. 0,845 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist aus den beigefügten Karten im Maßstab 1:5.000 zu ersehen.



## 2. Veranlassung zur Planung und Planungsziele

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Randerath soll im Bereich des ehemaligen städtischen Sportplatzes ein Wohngebiet ermöglicht werden.

Auf Grund der ländlich geprägten Struktur des Stadtgebietes ist dem Bedarf entsprechend ein gleichmäßiges Angebot an Wohnbauflächen notwendig, um insbesondere auch den jüngeren Bewohnern der Orte eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen. Gerade für den Fortbestand der örtlichen Gemeinschaft und des Vereinslebens ist es wichtig, dass dieses Potenzial nicht gezwungen wird abzuwandern, da keine entsprechenden Baumöglichkeiten im Ort verfügbar sind. Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu entwickeln. Der Stadtteil Randerath ist über den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn in Richtung Aachen und Mönchengladbach optimal angebunden.

Die erschlossenen Baugebiete in Randerath sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Innerhalb des Flächennutzungsplanes und der Ortslagensatzung stehen die wenigen verbliebenen Flächenpotenziale nicht zur Bebauung zur Verfügung, da die Privateigentümer meist nicht veräußerungswillig sind. Auch auf Grund der derzeit niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft Flächen zu veräußern, da Bauland mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlicher Bauflächen in Randerath sind zum einen auf Grund des Überschwemmungsgebietes der durch den Ort verlaufenden Wurm und zum anderen bedingt durch die westlich gelegene Konzentrationszone für Windenregieanlagen eingeschränkt. Es ergeben sich somit nur noch Flächenpotenziale im Norden in Richtung Himmerich und im Südosten im Bereich Mittelbusch. Die Flächen stehen der Zeit auf Grund landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung. Diese werden von den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und können schwerlich aus dem Betriebsvermögen entnommen werden.

Aus diesem Grunde soll nunmehr die ehemalige Sportplatzfläche nordwestlich der Ortslage im Bereich Sandberg gegenüber des Friedhofes einer baulichen Nutzung

zugeführt werden, um den kurzfristigen Baulandbedarf im Stadtteil Randerath zu decken.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt diesen Bereich als ‚Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich‘ dar. Das gem. § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Planung wurde mit Verfügung vom 07.01.2013 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll die Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

#### **3.3 Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 78 „Randerath – Am Sandberg“ aufgestellt, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

#### **3.4 Landschaftsschutz**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.

### **4. Derzeitige Nutzung**

Der ehemalige Rasenplatz des Sportplatzes wird von einem Gehölzstreifen an der westlichen Grenze zur L228 eingefasst.

## **5. Neue Darstellung**

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche darzustellen. Das geplante Baugebiet soll sich mit einer aufgelockerten Bebauung in die vorhandene Ortsstruktur einfügen.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehr**

Der Änderungsbereich soll über eine neue Straße von der Straße „ Sandberg“ (L 228) erschlossen werden.

### **6.2 Öffentliche Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon usw. ist über die angrenzenden Systeme im Stadtteil Randerath gesichert.

### **6.3 Entwässerung**

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße Sandberg. Die Niederschlagswässer sollen einer zentralen Versickerungsanlage im Plangebiet zugeführt werden.

## **7. Immissionen**

Wie in Ortsrandlagen üblich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Siedlungsstrukturen. Es ist daher mit entsprechenden Auswirkungen (z.B. temporäre Geruchs- und Lärmbelästigungen) zu rechnen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur L228 lässt hingegen entsprechende Lärmbelästigungen für das neue Baugebiet durch den Verkehr erwarten. Für die bereits vorhandenen Anwohner muss temporär während der Bauphase mit weiteren Belastungen durch Baulärm, Baustellenverkehr, Stäube usw. gerechnet werden.

Auf Grund der nördlich des Plangebietes ausgewiesenen Konzentrationszone für Windenergieanlagen können Immissionen durch Lärm und Schattenwurf auftreten. Im Rahmen der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von acht geplanten Windenergieanlagen (WEA) in der Konzentrationszone Randerath / Uetterath wurde das geplante Wohngebiet in den Immissionsschutzgutachten repräsentativ durch den Immissionspunkt „IP 05Sportplatz“ in Randerath berücksichtigt. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass bereits am Rande des Baugebietes Am Sandberg der zulässige Immissionswert für die Nachtzeit von 40 dB(A) eingehalten werden kann und im gesamten Plangebiet der zulässige Immissionsrichtwert unterschritten wird. Die Schallimmissionsberechnung wurde dabei unter der Bedingung der freien Schallausbreitung (keine schallabschirmende Wirkung durch Gebäude) durchgeführt. Bei einer vollständigen Bebauung des Plangebietes wird sich eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung der Gebäude einstellen.

Die häufiger verwendeten Luft-/ Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen zur Beheizung von Wohngebäuden führen des Öfteren zu Beschwerden wegen Lärm. Diese Anlagen bedürfen meist keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Hierbei sind vielmehr nachbarschafts- bzw. zivilrechtliche Bestimmungen zu beachten. Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Es ist also in hohem Maße gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Nicht außer Betracht zu lassen ist jedoch die schallabschirmende Wirkung der einzelnen Wohnhäuser. Sollte eine kumulierende Betrachtung der Schallimmissionspegel von Windenergieanlagen und Wärmepumpen notwendig werden, ist auf Grund der vorgenannten Gründe nicht davon auszugehen, dass eine unzulässige Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan Nr. 78 erfolgen entsprechende Festsetzungen bzw. textliche Hinweise zur Errichtung und zum Betrieb der o.g. Wärmepumpen.

### **Schattenwurf**

In der Rotorschattenwurfberechnung zu den geplanten WEA in der Konzentrationszone Randerath / Uetterath wurden im westlichen Bereich des Stadtteils Randerath, in welchem sich auch das Plangebiet des ehemaligen Sportplatzes befindet, 15

exemplarische Immissionspunkte ausgewählt. Dies geschah auf Grund einer Vielzahl dort befindlicher Immissionspunkte, an welchen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von max. 30 Minuten pro Tag bzw. 30 Stunden pro Jahr zu rechnen ist. Die flächendeckende Darstellung der Gesamtbelastung ergibt, dass die zu erwartenden Rotorschattenwurfbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 bei ca. 60 bis 90 Stunden pro Jahr und somit 30 bis 60 Stunden oberhalb des Orientierungswertes von max. 30 Stunden pro Jahr liegen werden. Im Zuge einer notwendigen Rotorschattenwurf-Regelung, in welcher alle Immissionspunkte berücksichtigt werden müssen, an welchen mit einer Überschreitung der vorgenannten zulässigen Werte zu rechnen ist, werden auch die zukünftigen Bauflächen des Plangebietes in Randerath berücksichtigt. Die Einhaltung der Orientierungswerte kann mit entsprechenden technischen Einrichtungen in den geplanten Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der Rotorschattenwurf-Regelung zu den ermittelten Abschaltzeiten gewährleistet werden.

## **8. Altlasten**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

## **9. Denkmäler**

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

## **10. 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. Der Umweltbereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in Randerath erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

## 11. Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im konkreteren Fachbeitrag zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 78 ermittelt.

Heinsberg, den 02.03.2017

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor