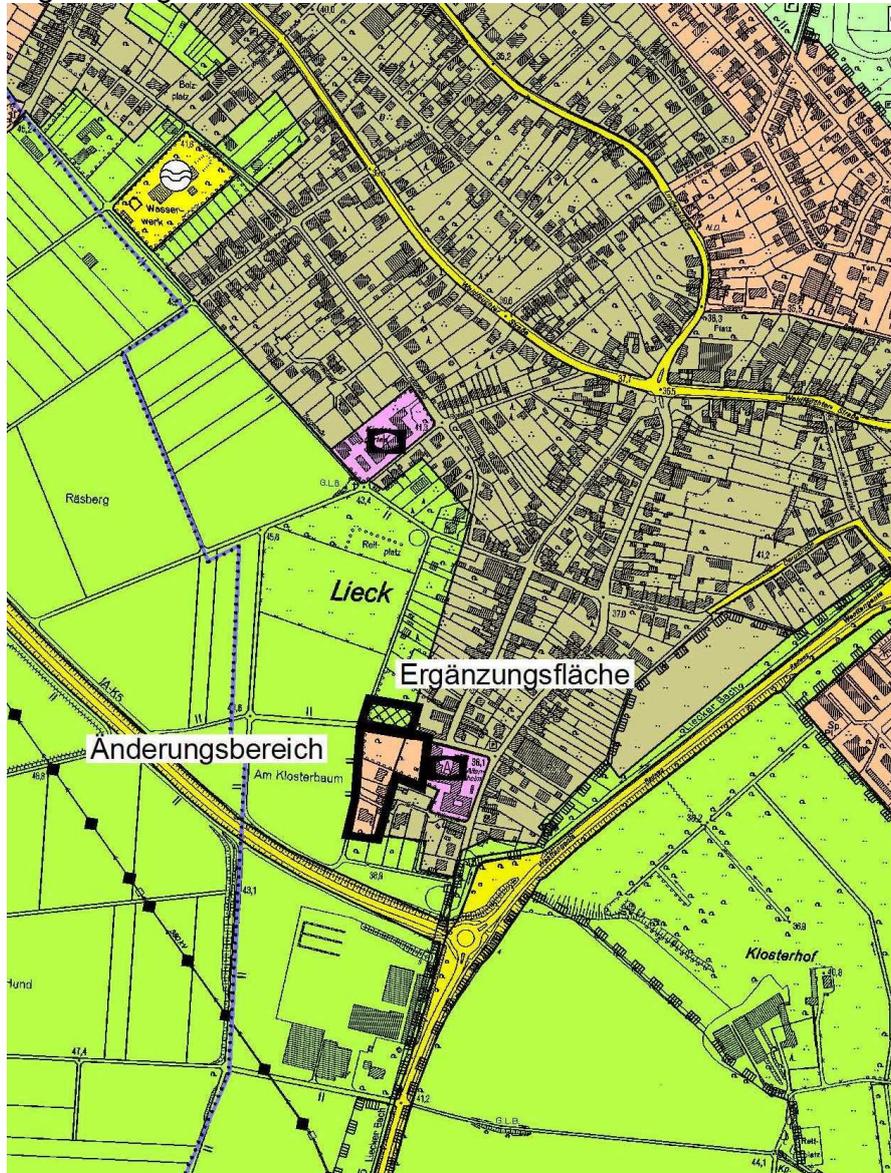


42. Änderung des Flächennutzungsplanes Der Stadt Heinsberg im Bereich Heinsberg Lieck

Begründung Teil 1



Planverfasser:



VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407-91410
Fax: 02407-914120
info@vsu-euro.de

Stadt Heinsberg



Stand: 30. November 2018

Teil 1

1. Allgemeine Begründung	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung des Verfahrens	3
2. Lage im Raum	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Landschaftsplan	5
4. Beschreibung der Änderungen	5
4.1 Bestehende Nutzung	5
4.2 Planungsziele	5
5. Auswirkungen der Planung	6
6. Anderweitige Planungsalternativen	6
7. Umweltbericht	7

1. Allgemeine Begründung

Gemäß § 5 (5) des Baugesetzbuches ist der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung beizufügen. In der Begründung werden entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung die Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die derzeit ungenutzten Grundstücke, bzw. Grundstücksteile wurde durch einen Vorhabenträger ein Entwurf für eine Bebauung erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Heinsberg abgestimmt. Für die derzeitigen Grünflächen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft und einen Teil als Gemeinbedarfsfläche dar. Um diesen Entwurf realisieren zu können, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 nach § 12 BauGB aufgestellt. Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist daher der Flächennutzungsplan nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

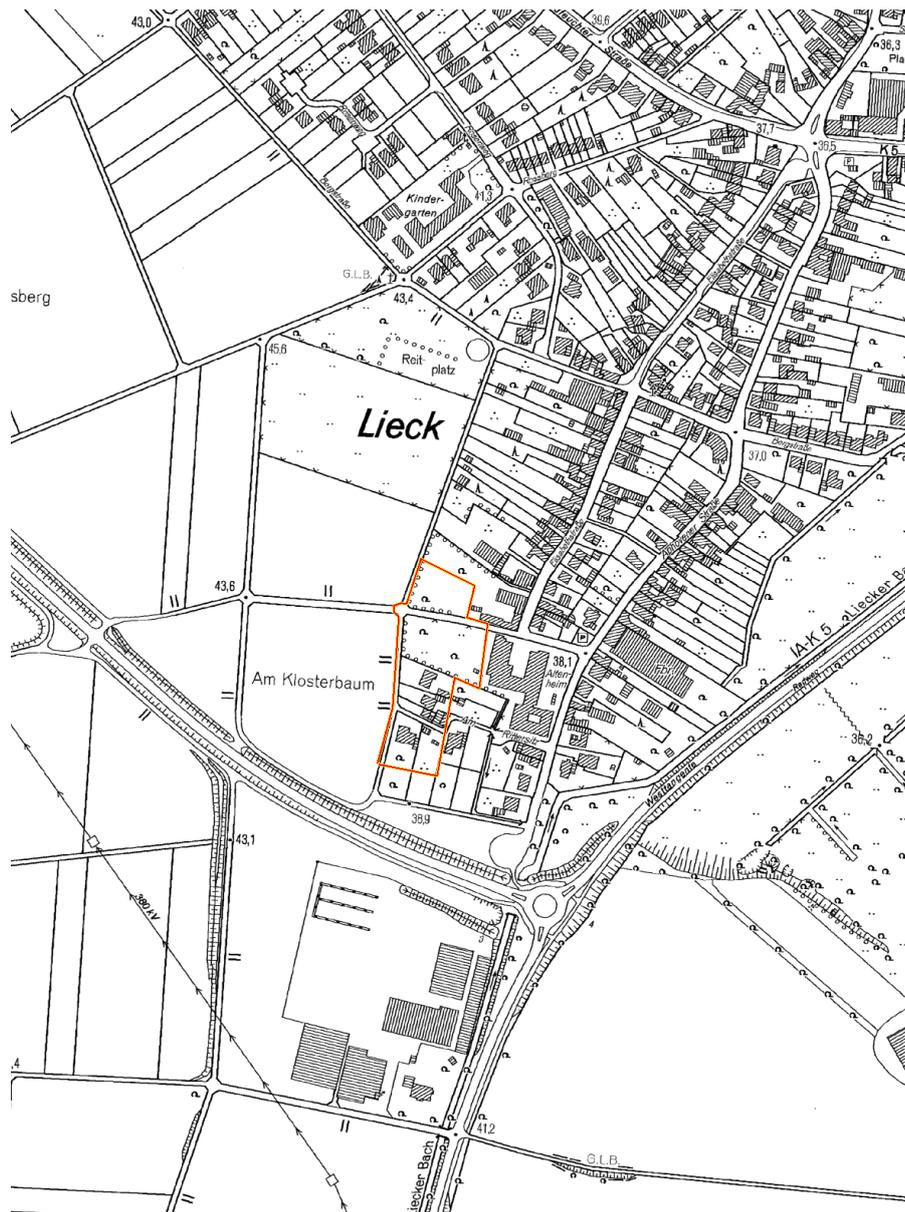
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung des Verfahrens

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568)**, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 ([GV. NRW. S. 934](#)), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018.
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW) zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW** vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 ([GV. NRW. S. 868](#)), in Kraft getreten am 5. November 2016.

2. Lage im Raum

Der Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg befindet sich südlich des Stadtteils Lieck, in der Nähe der neuen Kreisstraße 5. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Kartenausschnitt ohne Maßstab zu ersehen:



3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Gebietsentwicklungsplan GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der GEP wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

Der Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches dar. In der Grundlagenkarte des Regionalplans ist ersichtlich, dass südlich des Änderungsbereiches allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt sind.

3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 Geilenkirchener Lehmplatte vom 19.04.2008. Nicht enthalten sind die südlichen Flächen des Änderungsbereichs sowie ein westlich des Altenheims liegender Streifen, der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist. Die anderen Flächen sind im Landschaftsplan, Entwicklungs- und Festsetzungskarte, mit dem Entwicklungsziel 7: Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen, festgesetzt.

4. Beschreibung der Änderungen

4.1 Bestehende Nutzung

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche befindet sich im Bereich der südlichen Heinsberg Lieck. Der Änderungsbereich ist ca. 7,763 m² (0,8 ha) groß. Der Änderungsbereich gliedert sich in drei Teilflächen: 1. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Ortslage gem. § 34 BauGB (Fläche ca. 2.841 m²), 2. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (ca. 1.846 m²), 3. Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim in Wohnbaufläche (ca. 1.326 m²) und 4. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (ca. 1.750 m²).

4.2 Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Änderungsbereich Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen im Verbund mit dem angrenzenden Altenheim in Lieck zu schaffen und bereits vorhandene Gebäude in die Wohnbaufläche zu integrieren. Mit dem Vorhaben werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung im Süden von Heinsberg-Lieck.
- Nutzung des Siedlungspotentials an vorhandenen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Lärmschutzanlage, Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Der Abfluss von Oberflächenwasser aus der offenen Feldflur in Richtung Siedlung wird durch zusätzliche Entwässerungseinrichtungen geregelt.
- Die ursprünglichen Planungsziele, die zur Darstellung im rechtsgültigen FNP als Gemeinbedarfsfläche für einen Teil des Änderungsbereichs geführt haben, werden von der Stadt Heinsberg nicht mehr verfolgt.
- Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die rechtskräftigen Baulandausweisungen der Ortslagensatzung Heinsberg-Lieck gemäß § 34 BauGB.

Die Planungsziele können nur mit einer Änderung des Flächennutzungsplans realisiert werden, da dieser Fläche für die Landwirtschaft und Gemeinbedarfsfläche darstellt.

5. Auswirkungen der Planung

Die Nutzung bereits weitgehend erschlossener Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert die erforderliche Neuerschließung von naturnahen Flächen. Die Erschließung kann einfach ohne die Schaffung neuer Infrastruktur weitgehend auf vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen realisiert werden.

Es entsteht Baufläche für 39 Wohnungen, die seniorengerecht ausgebaut werden sollen. Der Standort wird für das Wohnen älterer Menschen insgesamt attraktiver, da sich Anlagen für Seniorenwohnen sowie Altenheime ergänzen können. Dem demografischen Wandel und der sich hierdurch ergebenden veränderten Siedlungsanforderungen wird Rechnung getragen. Synergiewirkungen werden erwartet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering, Änderungen der Verkehrssystematik werden vermieden.

Mit der zusätzlichen Versiegelung geht Boden in einer Größenordnung von ca. 3.100 m² verloren.

6. Anderweitige Planungsalternativen

Das Vorhaben dient der Schaffung von barrierefreien, seniorengerechten Service-Wohnungen unmittelbar neben dem bestehenden Altenheim „St. Elisabeth“ in Heinsberg Lieck, welches sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Der Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lieck gliedert sich in drei Teilbereiche. Der erste Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (2.841 m²) dargestellt. Dieser befindet sich jedoch innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB. Er ist planungsrechtlich als Bauland einzuordnen und soll nunmehr der Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der zweite Bereich ist eine bestehende Baufläche, die als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ (1.326m²) dargestellt ist und in Wohnbaufläche geändert werden soll. Der dritte Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (1.846 m²) dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der vierte Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (1.750 m²) dargestellt ist und in Wohnbaufläche geändert werden soll. Nur der vorgenannte Bereich soll erstmalig als Bauland entwickelt werden.

Städtebaulich stellt die Fläche eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges dar. Auf Grund des bestehenden Altenheimes bietet sich die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Fläche zur Schaffung von Service-Wohnungen an, zumal sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Standort hervorragend geeignet und es ergeben sich keine vergleichbaren Alternativstandorte mit einer derart günstigen Infrastruktur. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche aufgrund ihrer Lage und ihrem Zuschnitt bei den heutigen Formen der Bewirtschaftung nur noch bedingt geeignet.

7. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange der Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung sind dieser Begründung beigefügt.

- **Herzogenrath, den 30.11.2018**

- 

- **Dr. Ing. Thomas Baum**