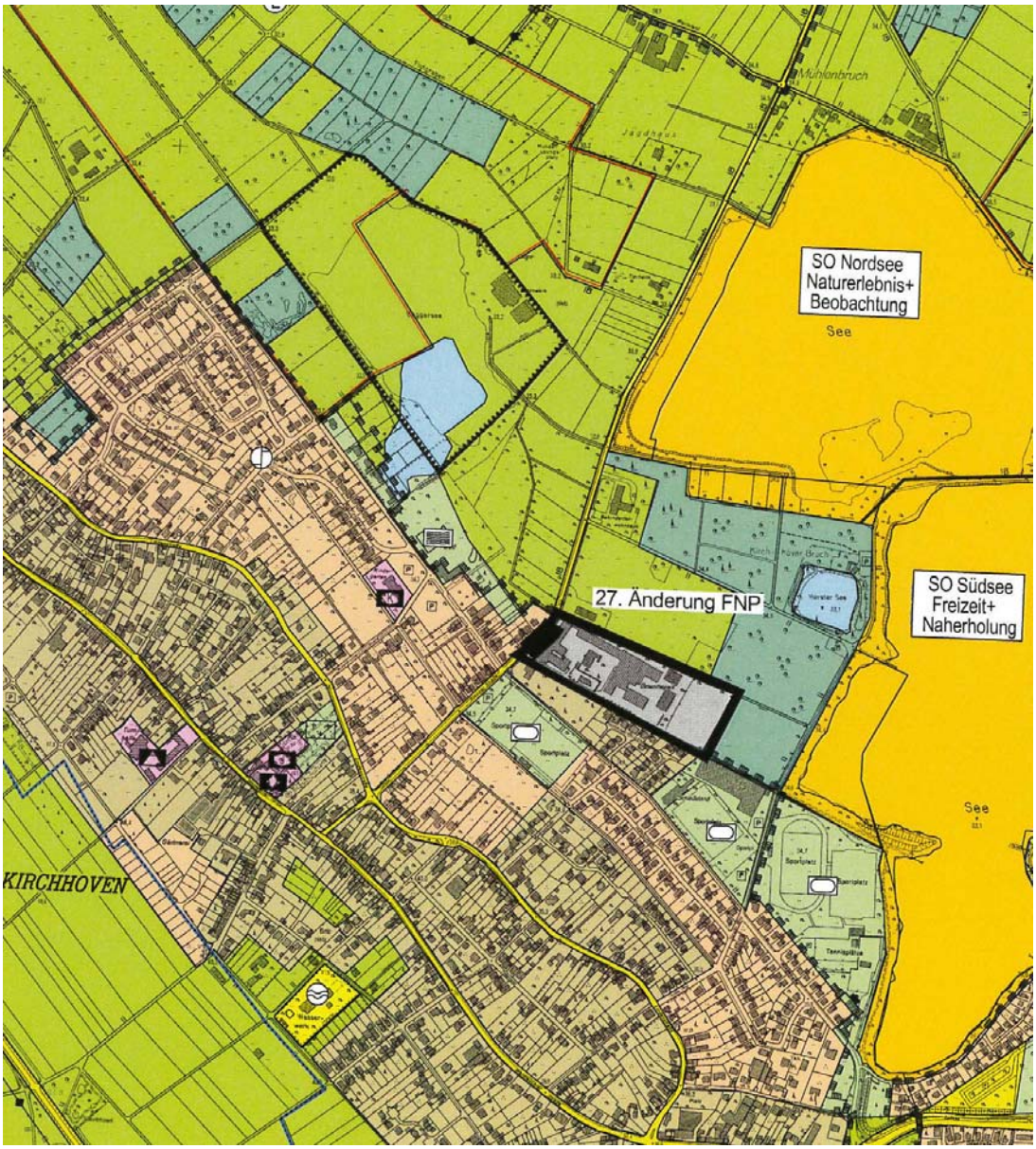
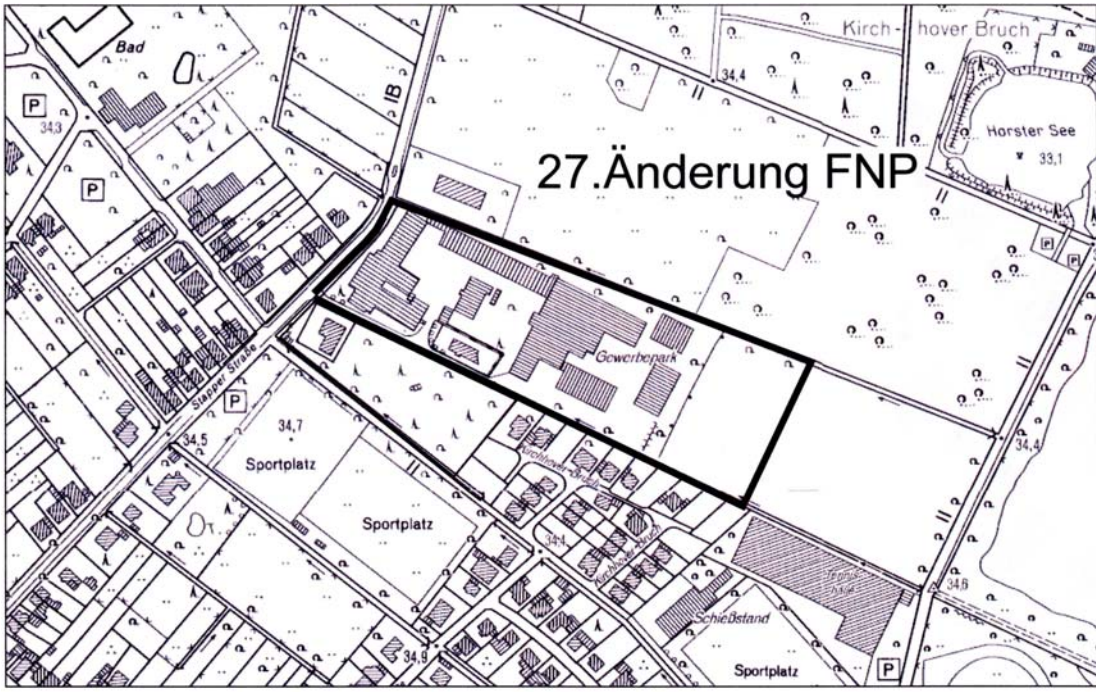
STADT HEINBERG

Begründung zum Entwurf der
27. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Stadtteil Kirchhoven



Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Änderungsbereich
2. Veranlassung zur Planung und Planinhalte
3. Planungsrechtliche Situation
   - 3.1 Regionalplan
   - 3.2 Flächennutzungsplan
   - 3.3 verbindliche Bauleitplanung
   - 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

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. Planungsrechtliche Situation

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Bebauungsplan

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

3.4 Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird nur in einem kleinen Teilbereich entlang, der dem Wald zugewandten nördlichen Grenze von der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg vom 09. Juni 2006 erfasst. Im Vorentwurf des Landschaftsplanes ‚II/4-Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung' ist für das Plangebiet keine Schutzausweisung als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet vorgesehen.

4. Derzeitige Nutzung

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

5. Neue Darstellung

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

6. Erschließung

6.1. Verkehr

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

6.2 Öffentliche Versorgung

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

6.3 Entwässerung

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Stapper Straße. Die Niederschlagswässer können auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht versickert werden. Die unbelasteten Oberflächenwässer der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen werden gesammelt und dem angrenzenden Vorfluter gedrosselt zugeführt.

7. 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.
Eine gutachterliche Einschätzung des Gewerbeparks hat ergeben, dass maßgeblich für eine schalltechnische Betrachtung die Verkehre auf den Betriebsgrundstücken zu berücksichtigen sind, da Geräusche aus den Betriebsräumen kaum wahrnehmbar sind. Die Abschätzung der schalltechnischen Relevanz aus den Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände zeigt, dass sowohl an der vorhandenen Bebauung wie auch an der planungsrechtlich zulässigen Bebauung keine Immissionen in Höhe des jeweils gültigen Richtwertes nach TA Lärm von 55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und 60 dB(A) in Mischgebieten (MI) zu erwarten sind. An den Rändern des nördlichsten Baufensters im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 und an dem hier vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude Stapper Straße 36 werden Beurteilungspegel von < 55 dB(A) und somit ca. 5 dB(A) unterhalb des zulässigen Richtwertes in Mischgebieten erwartet. An den Wohngebäuden westlich an der Stapper Straße nördlich der Betriebszufahrt werden Beurteilungspegel von < 47dB(A) und somit ca. 8 dB(A) unterhalb des zulässigen Richtwertes in allgemeinen Wohngebieten erwartet.

8. Altlasten

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

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.

Für den Bebauungsplan Nr. 74 ‚Gewerbepark Kirchhoven' wurde ein Umweltbericht, eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.
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 vom Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf eine Artenschutzprüfung durchgeführt und ein ökologischer Fachbeitrag erstellt.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Der bestehende Teil des Gewerbeparks wird in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Hier entstehen keine zusätzlichen Umweltauswirkungen. Auf der geplanten Erweiterungsfläche werden gewerbliche Bauten und Nebenanlagen errichtet. Es wird v. a. der Lebensraum „Acker“ in Anspruch genommen werden. Zudem werden die Sträucher einschließlich der Verwallung zwischen Bestands- und Erweiterungsfläche entfernt. Der südliche Saumstreifen soll als Grünstreifen erhalten bleiben. Am nördlichen Randbereich entlang des Grabens und am östlichen Randbereich sollen im Rahmen des Vorhabens Gehölze gepflanzt werden, so dass der Lebensraum "Gehölz" im Zuge des geplanten Vorhabens eine Aufwertung erfährt. Der Grenzbereich zwischen Offenland und Gehölzrand entfällt jedoch. Durch Inanspruchnahme der Ackerfläche und die Abwertung des Gehölzrandes entfällt ein aktuelles bzw. potentielles Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten. In der Umgebung liegen jedoch in großem Umfang vernetzte Offenland- und Gehölzflächen, auf welche die Arten ausweichen können. Arten, welche das Gebüsch auf der Verwallung nutzen, das im Zuge des Vorhabens entfernt wird, können auf andere Gehölzstrukturen in der Umgebung ausweichen. Um die baubedingt mögliche Tötung von Feldvögeln und von gebüschbrütenden Vögeln zu vermeiden, soll vor Baubeginn geprüft werden, ob Nester vorhanden sind. Ist dies der Fall, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums (September bis Februar). In der folgenden Brutperiode können die Vogelarten auf andere Acker- bzw. Gehölzflächen in der Umgebung ausweichen.

Da die geplante Erweiterung an Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen unmittelbar anschließt, entsteht keine bau- bzw. anlagebedingte Verinselung oder Zerschneidung von Lebensräumen. Wechselbeziehungen zwischen Siedlung und Landschaft bleiben über angrenzende Flächen bestehen.

Bau– und betriebsbedingte Störeffekte durch Lärm, Abgase oder visuelle Reize werden vom Vorhaben nicht in einem Umfang ausgehen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fauna führt. An die betriebsbedingten Emissionen des Gewerbeparks, die sich in geringem Rahmen bewegen, sind die vorkommenden Tiere gewöhnt.

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.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im o. g. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 74 ermittelt worden. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelte Kompensationsbedarf von 22.707 ökologischen Wertpunkten wird vollumfänglich außerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Die hierfür vorgesehenen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt und näher bestimmt und dienen vollumfänglich dem Bodenschutz und der Bodenentwicklung

Heinsberg, den 06.03.2015

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor