

**BEGRÜNDUNG ZUR
44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
STADT HEINSBERG
IM STADTEIL KIRCHHOVEN
AN DER KORNMÜHLE**



**STADT HEINSBERG
STADTTEIL KIRCHHOVEN**



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Bestehendes Planungsrecht	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	4
4	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	5
4.1	Allgemeine Art der baulichen Nutzung; hier: gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	5
5	Umsetzung der Planung.....	5
5.1	Erschließung	5
5.2	Entwässerung.....	5
6	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umweltauswirkungen	5
7	Planverfahren.....	6
8	Flächenbilanz.....	6

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der aktuellen Abgrenzung des Ortsrandes von Kirchhoven existiert im Bereich des Zubringers zur K 5 "An der Kornmühle" eine planungsrechtliche Lücke, die nun geschlossen werden soll und als gemischte Baufläche dargestellt werden soll. Einzelne bebaute und unbebaute Grundstücke sind derzeit als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, obwohl sie mehrheitlich nicht dementsprechend genutzt sind. Insbesondere für die Flächen südlich der Straße „Zur Kornmühle“ kann angenommen werden, dass diese nicht mehr dem Außenbereich zugehörig sind, sondern dass es sich um Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB handelt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch eine Fläche nördlich der Straße „Zur Kornmühle“ als gemischte Baufläche dargestellt, die bisher ackerbaulich genutzt wird. Diese Fläche soll der Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittelfachmarktes dienen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortslage Kirchhoven ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Heinsberg. Kirchhoven hat 3.145 Einwohner¹, was ca. 7,3 % der Gesamtbevölkerung ausmacht.

¹ Einwohnerstatistik der Stadt Heinsberg, Stand 01.01.2019 (Gesamteinwohner)



Abbildung 1: Plangebiet im räumlichen Kontext, **Quelle:** Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (TIM Online NRW, abgerufen am 08.05.2019)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Kirchhoven beiderseits der Straße „Zur Kornmühle“. Es umfasst den Großteil der Flurstücke 161, 170, 171, 172, 242, 214, 215, 163, 164, 165 und 238 der Flur 31, Gemarkung Kirchhoven. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt. Großteils ist das Gebiet jedoch mit Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern bebaut. Auf einem Grundstück befindet sich die alte Kornmühle, die als Museum betrieben wird.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbeplanter Innen- bzw. Außenbereich dar.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

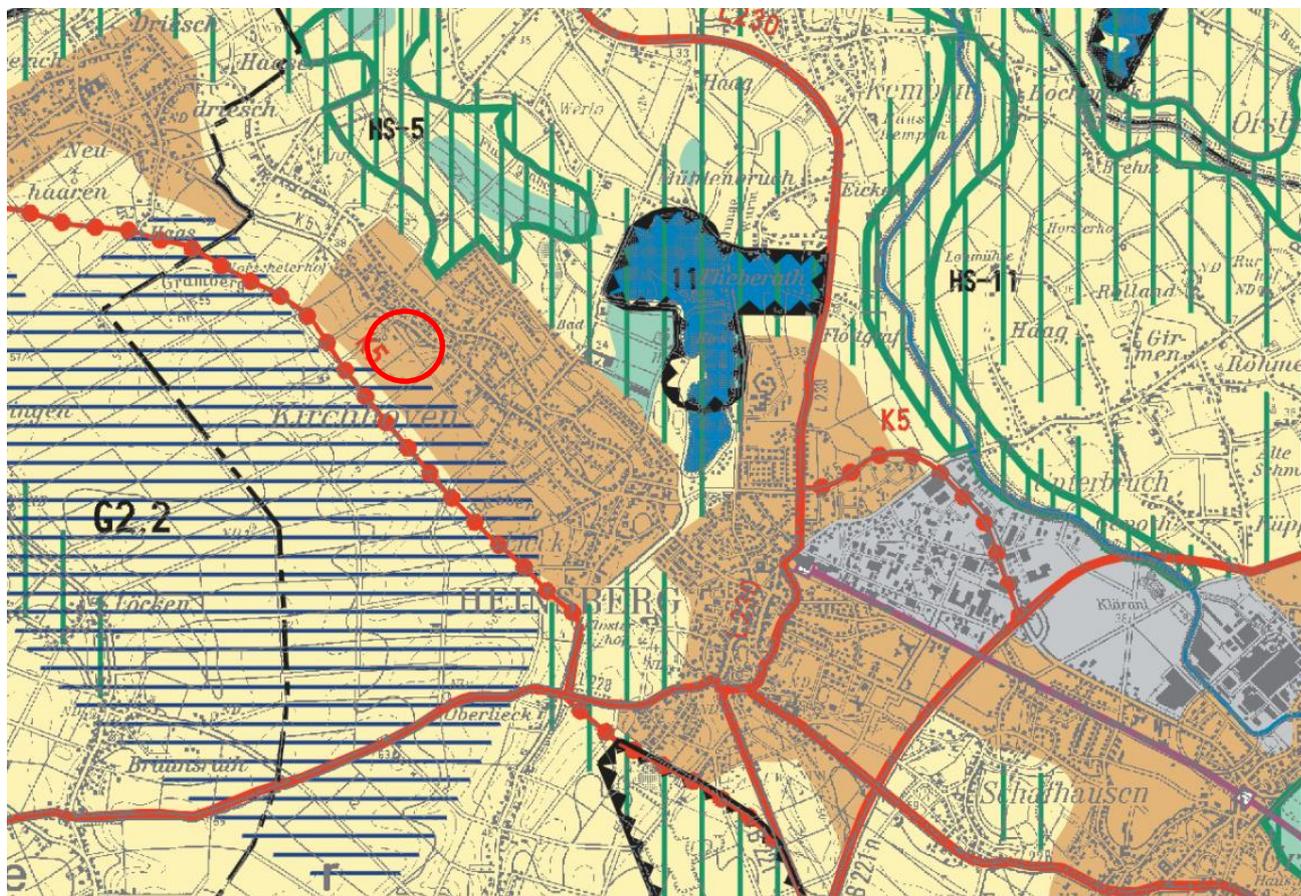


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan „Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen“; Quelle: Bezirksregierung Köln

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Auch Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind hier möglich.

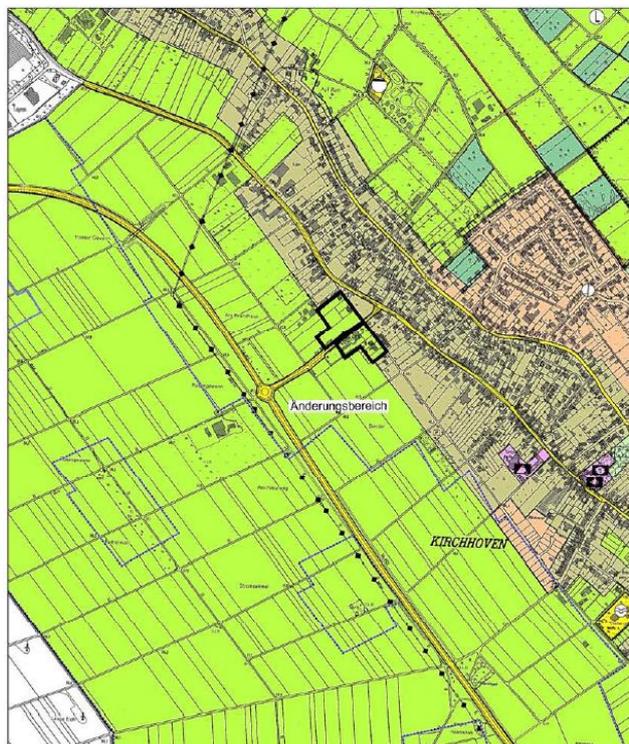
Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Die geplante Entwicklung ist hier demnach derzeit nicht zulässig. Allerdings ist das Gebiet von gemischten Bauflächen zu drei Seiten umgeben und teilweise bereits bebaut.

In der hier vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Darstellung : bisher



Darstellung : neu

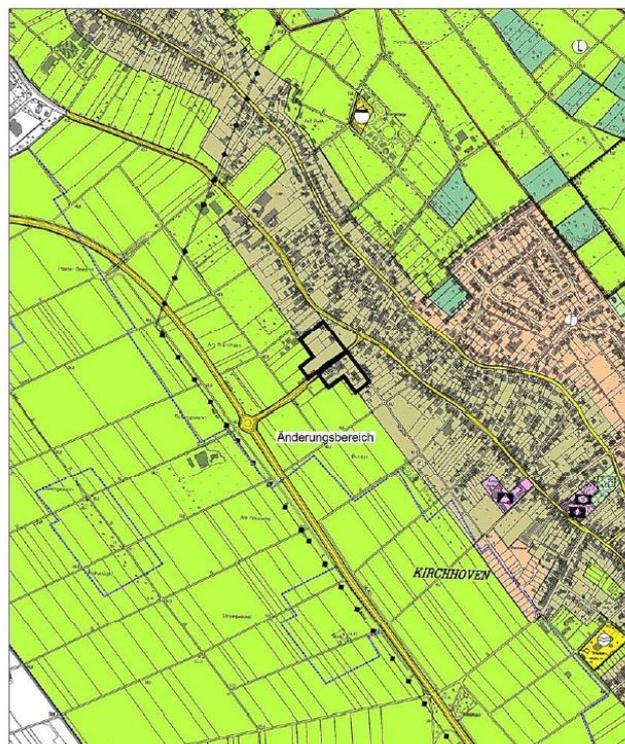


Abbildung 3: Darstellung der geplanten 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg; Quelle: Stadt Heinsberg

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des LP 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg. Der nordöstlichste Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der mittlere Bereich liegt innerhalb des Maßnahmenraums 1 „Westlich der Ortslage Kirchhoven“ und ist mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ belegt. Für den südwestlichen Bereich gilt das Entwicklungsziel „Anreicherung“.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete vor. Allerdings gibt es im Nahbereich verschiedenen LB, so wie unmittelbar südlich das LB 2.4-3 „Baumgruppe aus drei Eichen“. Diese sind bei Umsetzung zu erhalten.

Bei dem nächstgelegenen größeren Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Kitscher und Kirchhofer Bruch“ in ca. 300 m Entfernung sowie dem gleichnamigen Naturschutzgebiet in ca. 400 m Entfernung. Schutzzweck sind im wesentlichen Erhalt und Wiederherstellung wassergebundenen Strukturen, so dass durch die Planung keine Auswirkungen erwartet werden.

4 DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung; hier: gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Hieraus lassen sich auf der nachfolgenden Planungsebene Dorfgebiete (MD) oder Mischgebiete (MI) entwickeln. Innerhalb dieser Gebiet sind neben den bereits vorhandenen Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen oder kleine Einzelhandelsbetriebe unterbringen.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Zur Kornmühle“ sowie die „Bergstraße“ erschlossen. Beide Straßen sind entsprechend ausgebaut.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die meisten Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen. Die weiteren Details werden auf der nachfolgenden Planungsebene bewältigt.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. In der Umweltprüfung zur 44. Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird.

Durch das geplante Vorhaben kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Jedoch können diese im Rahmen der aus dem Flächennutzungsplan entwickelbaren Bebau-

ungspläne auftreten. Insbesondere für Neuversiegelungen ist dann ein ökologischer Ausgleich zu erbringen.

7 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren wurde formal noch nicht begonnen. Es wird angestrebt, in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) zu fassen.

Die Planänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 26 „Kirchhoven – Nahversorger an der Kornmühle“ durchgeführt.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet ca. 2 ha

Bestand

Landwirtschaftliche Fläche ca. 2 ha

Planung

Gemischte Baufläche ca. 2 ha

Erkelenz, 05.06.2019



i.A. Dipl.-Ing. Heike Straube – Stadtplanerin