

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans**



**STADT HEINSBERG – OBERBRUCH**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3	Städtebauliche Struktur .....	2
1.4	Verkehrliche Erschließung.....	2
<b>2</b>	<b>Planvorgaben und -bindungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung.....	3
2.2	Regionalplanung .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
2.4	Landschaftsplan .....	4
2.5	Einzelhandelskonzept.....	4
<b>3</b>	<b>Inhalt der Planänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>6</b>
5.1	Art des Aufstellungsverfahrens.....	6
5.2	Einleitung des Verfahrens.....	6
<b>6</b>	<b>Planungskosten .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>8</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Stadt, den derzeit ungenutzten Parkplatz an der Boos-Fremery-Straße einer neuen Nutzung zuzuführen, und die in diesem Zusammenhang angestoßene Regionalplanänderung. Das Plangebiet ist derzeit als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Hintergrund der Darstellung ist die damalige Nutzung der Flächen durch die Glanzstoffwerke, die Teile der Flächen als Parkplatz genutzt haben.

Heute ist ein Teilbereich des Plangebietes durch Tennisplätze und Wohnbebauung bereits in Anspruch genommen. Der verbleibende östliche Teil des Plangebietes soll als Nahversorgungsstandort den bestehenden Zentralen Versorgungsbereich Heinsberg-Oberbruch abrunden. Daher ist die Darstellung als GIB nicht mehr zweckdienlich. Mit der Wurm als städtebauliche Zäsur ist die Fläche zudem vom restlichen Teil des GIB separiert, sodass das Plangebiet zukünftig dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Oberbruch zugeschlagen werden soll.

Damit verbunden ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich erforderlich. Dieser stellt derzeit für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Für die Realisierung des Nahversorgungsstandortes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich. Die weiteren Flächen sollen ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung im Ortsteil Oberbruch zu stärken und Versorgungsdefizite zu beheben. Des Weiteren sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Nutzungen angepasst werden, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberbruch, östlich im Stadtgebiet Heinsbergs gelegen. Es wird begrenzt von der Wurm im Norden, von der Boos-Fremery-Straße/Grebbener Straße im Osten und Süden sowie von der Glanzstoffstraße im Westen. Konkret handelt es sich dabei um die Flurstücke 24, 96 - 99, 123 sowie 158 - 160, Flur 5, Gemarkung Oberbruch mit einer Größe von ca. 3,26 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberbruch, westlich im Stadtgebiet Heinsbergs gelegen. Es wird begrenzt von der Wurm im Norden, von der Boos-Fremery-Straße/Grebbener Straße im Osten und Süden sowie von der Glanzstoffstraße im Westen. Konkret handelt es sich dabei um die Flurstücke 24, 96 - 99, 123 sowie 158 - 160, Flur 5, Gemarkung Oberbruch mit einer Größe von ca. 3,26 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberbruch, westlich im Stadtgebiet Heinsbergs gelegen. Es wird begrenzt von der Wurm im Norden, von der Boos-Fremery-Straße/Grebbener Straße im Osten und Süden sowie von der Glanzstoffstraße im Westen. Konkret handelt es sich dabei um die Flurstücke 24, 96 - 99, 123 sowie 158 - 160, Flur 5, Gemarkung Oberbruch mit einer Größe von ca. 3,26 ha.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (Land NRW 2019; eigene Bearbeitung)

### 1.3 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern, der östliche Teilbereich stellt sich derzeit als Parkplatz dar, welcher zu weiten Teilen versiegelt ist und eine ebene Fläche darstellt. Der westliche Teil umfasst im nördlichen Bereich Tennisplätze und im südlichen Bereich, entlang der Grebbener Straße befinden sich bauliche Strukturen, in denen unter anderem eine Gemeinschaftspraxis untergebracht ist. Das Ganze ist eingebunden in einen relativ dichten Baumbestand. Insbesondere entlang der Wurm und an der Glanzstoffstraße zu den Tennisplätzen hin eine deutliche Eingrünung vorhanden. Im östlichen Teilbereich befinden sich lediglich in Randbereichen Freiflächen mit teilweise Baumbestand.

Im Norden schließen große Industrie- und Gewerbeflächen an das Plangebiet, wobei die Wurm als städtebauliche Zäsur das Plangebiet von diesen trennt. Im Osten bzw. Südosten grenzen weitere Einzelhandelsnutzungen, wie ein REWE-Markt, eine Apotheke, eine Sparkassenfiliale sowie eine Tankstelle an das Plangebiet. Im Süden befinden sich gewerbliche Nutzungen angrenzend an das Plangebiet und im Westen grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Boos-Fremery-Straße, die Grebbener Straße sowie die Glanzstoffstraße und ist über diese in Gänze erschlossen. Von der Boos-Fremery-Straße über die Pestalozzistraße ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr (Gladbacher Straße K5, die L227 und die Autobahn A 46) angebunden.

Über die beiden Bushaltestellen „Oberbruch, Grebbener Straße“ und „Oberbruch, Volkspark“, welche beide knapp 300 m vom Plangebiet entfernt liegen, ist dieses auch an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

## 2 PLANVORGABEN UND -BINDUNGEN

### 2.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) formuliert Ziele und Grundsätze für die Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen. Ziele sind verbindliche Vorgaben, die bei der Planung zu beachten sind und nicht der Abwägung unterliegen, wohingegen Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Ziel 6.5-1 legt fest, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können.

Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) regionalplanerisch ausgewiesen. Demnach wird aktuell Ziel 1 des LEP nicht erfüllt. Mit der derzeit laufenden 20. Änderung des Regionalplans (vgl. 2.2) soll dieser Umstand jedoch behoben und ein allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dargestellt werden.

Ziel 6.5-2 regelt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben, da das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich Oberbruch liegt (vgl. 2.5). Demnach ist die Planung auch mit dem Ziel 2 des LEP vereinbar.

### 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industriebereich dar. Gemäß Regionalplan dienen

*Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) [...] der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. (Bezirksregierung Köln 2003: 17)*

Der GIB grenzt an drei Seiten an den Allgemeinen Siedlungsbereich an und wird somit in weiten Teilen von ihm umgeben. Nach Norden hin setzt sich der GIB fort, wobei der Teilbereich des Plangebietes durch die Wurm, die als blaue Linie im Plan deutlich festgelegt ist, vom restlichen Teilbereich des GIB abgegrenzt wird.

Für die vorliegend geplante Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert der Regionalplan folgendes Ziel:

*In der Bauleitplanung sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. (ebd.: 14)*

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner 19. Sitzung am 14.12.2018 den Entwurf der 20. Änderung des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Aachen, zur Anhörung und öffentlichen Auslegung beschlossen. Die 20. Änderung des Regionalplans umfasst die Umwandlung der bestehenden Darstellung des oben genannten GIB in einen Allgemeinen Siedlungsbereich.

Dementsprechend wird die vorliegende Planung mit der zukünftigen Darstellung und den Zielen des Regionalplanes vereinbar sein.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für das Plangebiet sowie die nordwestlich und nördlich angrenzenden Flächen gewerbliche Bauflächen dar. Da mit der vorliegenden Planung in einem Teilbereich großflächiger Einzelhandel geschaffen werden soll, ist die Darstellung eines Kerngebietes oder Sondergebietes erforderlich. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ für das Plangebiet darstellen, sodass der parallel aufzustellende Bebauungsplan Nr. 83 nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die weiteren Flächen im Plangebiet, die im Rahmen der 20. Regionalplanänderung dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeführt werden, soll der Flächennutzungsplan an die dort tatsächlich vorhandenen Nutzungen angepasst werden.

### **2.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III/8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“ vom 17.12.2015. Lediglich die an das Plangebiet angrenzende Wurm ist in den Geltungsbereich des Landschaftsplans aufgenommen und als Maßnahmenraum M22 „Wurm-niederung“ gekennzeichnet. Hier sind, südöstlich des Plangebietes, entlang der Wurm entsprechende Maßnahmen gemäß Umsetzungsfahrplan der Wasserrahmen-Richtlinie vorgesehen.

### **2.5 Einzelhandelskonzept**

Für die Stadt Heinsberg existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011, welches drei zentrale Versorgungsbereiche festlegt. Hierbei handelt es sich um das Hauptzentrum Heinsberg sowie die beiden Nahversorgungszentren Oberbruch und Dremmen (BBE 2011: 62). Das Plangebiet befindet sich im Nahversorgungszentrum Oberbruch. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadtteile. Nach den Zielvorgaben des damals noch geltenden § 24 a LEPro NRW werden die Standortbereiche somit privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, sofern sich diese in ihren Versorgungsfunktionen auf die zugewiesenen Verflechtungsbereiche beschränken. Dies bedeutet, dass innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich großflächige nahversorgungsrelevante Planvorhaben hinsichtlich ihrer Dimensionierung dann mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmen, wenn diese in ihren Umsatzleistungen unterhalb der im zugewiesenen Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzialbasis verbleiben.

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Oberbruch wurde dabei auf die bestehende Geschäftslage entlang der Boos-Fremery-Straße beschränkt. Dabei stellt der Aloysiusplatz im Norden die Grenze des durch Einzelhandel und andere frequenzstarke Nutzungen geprägten Geschäftsbereiches dar. Im Süden übernimmt der Rewe-Markt mit den benachbarten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wichtige wohnungsnahen Versorgungsfunktionen. Daher wurde der zentrale Versorgungsbereich trotz der Zäsur durch die Grünanlage entlang der Wurm bis zur Pestalozzistraße ausgedehnt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Nahversorgungszentrums und ist im Konzept bereits als Entwicklungsfläche berücksichtigt.

Da sich seit 2011 die Vorgaben der Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel geändert haben, wurde ergänzend im November 2018 eine Verträglichkeitsanalyse für das geplante Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch erstellt (CIMA 2018). Das geplante

Nahversorgungszentrum soll eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oberbruch sowie für Unterbruch und den südlichen Teil Schafthausens übernehmen. Gemäß der Auswirkungsanalyse ist für das Nahversorgungszentrum ein Zielumsatz von etwa 16,3 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten, welcher naturgemäß zu einer Umsatzverteilung bereits ansässiger Betriebe führen wird. Davon am stärksten betroffen ist der Zentrale Versorgungsbereich Oberbruch selbst. Der im Süden befindliche REWE-Markt sowie der Norma im Norden des ZVB werden durch eine Umsatzverteilung von etwa 15,9 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel betroffen sein. Allerdings ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ausdrücklich gewünscht, sodass die Umsatzverteilung zu relativieren ist. Auch ist eine Schließung der beiden Märkte bedingt durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten und ein Wettbewerb innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu akzeptieren. (vgl. CIMA 2018: 28ff)

Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Dremmen sind laut Auswirkungsanalyse aufgrund seiner geringen absoluten Werte zu relativieren. Trotz einer Umsatzverteilung von 12,5 % werden bei einer Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im ZVB Dremmen von 14,7 Mio. Euro lediglich 2,7 Mio. Euro durch das geplante Vorhaben gebunden. Zudem fehlt im zentralen Versorgungsbereich Dremmen ein Lebensmittelmarkt gänzlich, lediglich der Ende 2018 neu eröffnete Netto Markt an der Erkelenzer Straße übernimmt die Versorgungsfunktion für diesen Stadtteil.

Für das Hauptzentrum der Stadt Heinsberg (8,9 %) sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte (Hückelhoven 7,5 %, Ratheim und Wassenberg je 0 %) führt das geplante Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen, die strukturprägende Betriebe in diesen ZVB beeinträchtigen würden. Vielmehr handelt es sich bei den Umsatzverteilungen aus den Nachbarkommunen um die Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft aus der Stadt Heinsberg.

### 3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Im Änderungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sind im wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dargestellt (vgl. Kap. 0). Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll diese Darstellung komplett entfallen. Zukünftig soll im Osten des Änderungsbereiches eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ in einer Größe von etwa 1,55 ha dargestellt werden. Ergänzend werden die nachfolgenden textlichen Darstellungen zur Verkaufsfläche innerhalb der Sonderbaufläche in die Planzeichnung aufgenommen.

*SO Nahversorgungszentrum „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch“ (SO-NV)*

*Gesamtverkaufsfläche\*:* *maximal 3.900m<sup>2</sup>*

*Aufteilung in Nahversorgungsrelevante Sortimente:* *ca. 2.800 m<sup>2</sup>*

*Sonstige Sortimente:* *ca. 1.100 m<sup>2</sup>*

*\* gemäß „Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch“ erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 14.11.2018*

Die Darstellung als Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum“ erfolgt mit dem Ziel der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzender Handelsnutzungen.

Im Westen des Änderungsbereiches werden gemischte Bauflächen in einer Größe von 1,74 ha dargestellt. Die Darstellung der gemischten Bauflächen ergänzt die gemischten Bauflächen, die unmittelbar angrenzen und erfolgt mit dem Ziel der Absicherung der bereits vorhandenen Nutzungen.

Zur Realisierung der Planung ist die 43.Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zudem wird der Bebauungsplan Nr. 83 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

## **4 UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Aufgabe der Bauleitplanung ist unter anderem dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Umweltprüfung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine entsprechende Prüfung durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

## **5 PLANVERFAHREN**

### **5.1 Art des Aufstellungsverfahrens**

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans steht in unmittelbarem Zusammenhang zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 und erfolgt im Regelverfahren. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB können aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen (Außenbereich, Plangebietsgröße) hier nicht angewendet werden.

Die Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

### **5.2 Einleitung des Verfahrens**

Vorbereitend für das eigentliche Planverfahren wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 23.04.2018 beschlossen, bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Änderung des Regionalplans zu stellen. Diesem wurde in der Regionalratssitzung am 14.12.2018 mit dem Beschluss über die Erarbeitung der Regionalplanänderung zugestimmt.

Daher soll in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 beschlossen werden.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 6 PLANUNGSKOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren, die Erschließung und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung entstehen, werden durch den Vorhabenträger getragen. Städtebauliche Verträge, die zum einen die Übernahme der Planungskosten regeln und zum anderen sicherstellen, dass die städtebauliche Gestaltung gewahrt bleibt, werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Stadt Heinsberg entstehen für die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.

Erkelenz, 30.08.2019

i.A. Sebastian Schütt – M. Sc. Stadtplanung

## 7 QUELLENVERZEICHNIS

- BBE Handelsberatung GmbH (BBE) 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg. Februar 2011. Köln
- Bezirksregierung Köln 2003: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen. 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen Oktober 2016. Köln
- CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA) 2018: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. 14. November 2018. Köln
- Land NRW 2017: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 2017 (GV. NW. 2017 S.207)
- Land NRW 2019: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 01.04.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>