

BEGRÜNDUNG

**zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Kirchhoven – An der Kornmühle“**



Stadt Heinsberg – Stadtteil Kirchhoven

**Entwurf
Zur Offenlage**

Impressum

Juni 2020

Auftraggeber:

E-T-J GbR
Johann-Conen-Straße 1
52538 Gangelt

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Struktur	3
2.3	Verkehrliche Erschließung	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4	DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5	UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
6	PLANVERFAHREN	5
7	PLANUNGSKOSTEN	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 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. Die Flächen an der Bergerstraße befinden sich bereits heute mit einer Tiefe von ca. 40 Metern innerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB von Heinsberg Kirchhoven. Ebenfalls kann für die Flächen südlich der Straße „Zur Kornmühle“ 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

Bei der Ortslage Kirchhoven handelt es sich um einen von 13 Stadtteilen der Stadt Heinsberg. Kirchhoven hat 3.145 Einwohner, was ca. 7,3 % der Gesamtbevölkerung ausmacht.

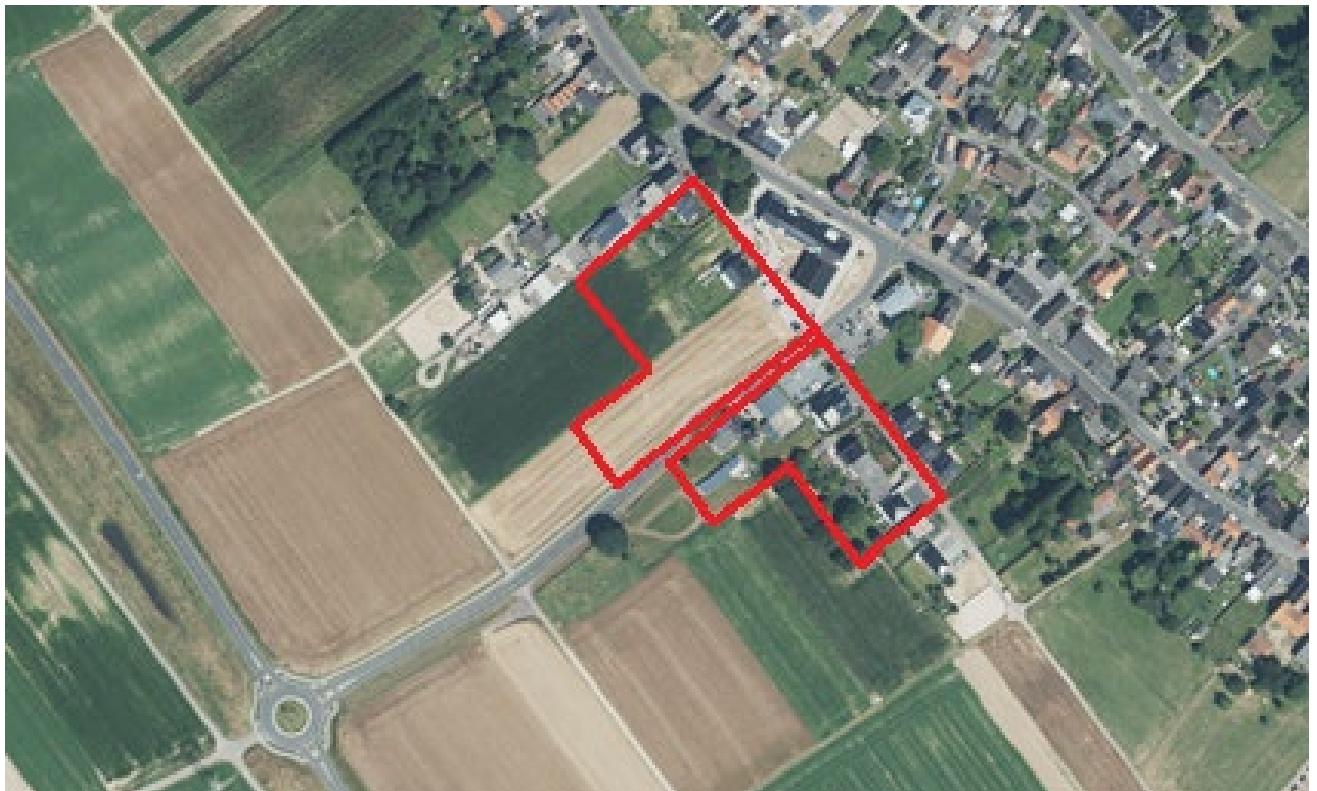


Abbildung 1: Plangebiet im räumlichen Kontext,

Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 08.05.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

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, 237, 238 und 258 der Flur 31, Gemarkung Kirchhoven. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.

2.2 Städtebauliche Struktur

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 Verkehrliche Erschließung

Die beiden räumlichen Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung grenzen unmittelbar an die Straße „Zur Kornmühle“, die nördlichen Flächen sollen auch größtenteils über ebendiese Straße erschlossen werden. Die südlichen Bereiche sind bereits baulich genutzt und erschlossen. Über die Straße „Zur Kornmühle“ sind die Plangebiete ebenfalls an das überörtliche Verkehrsnetz (K5 und B221) angebunden. Über die beiden Bushaltestellen „Kirchhoven Lümbach“ und „Kirchhoven Schuttorf“, welche ca. 100 bis 150 m von den räumlichen Geltungsbereichen entfernt liegen, ist dieses auch an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

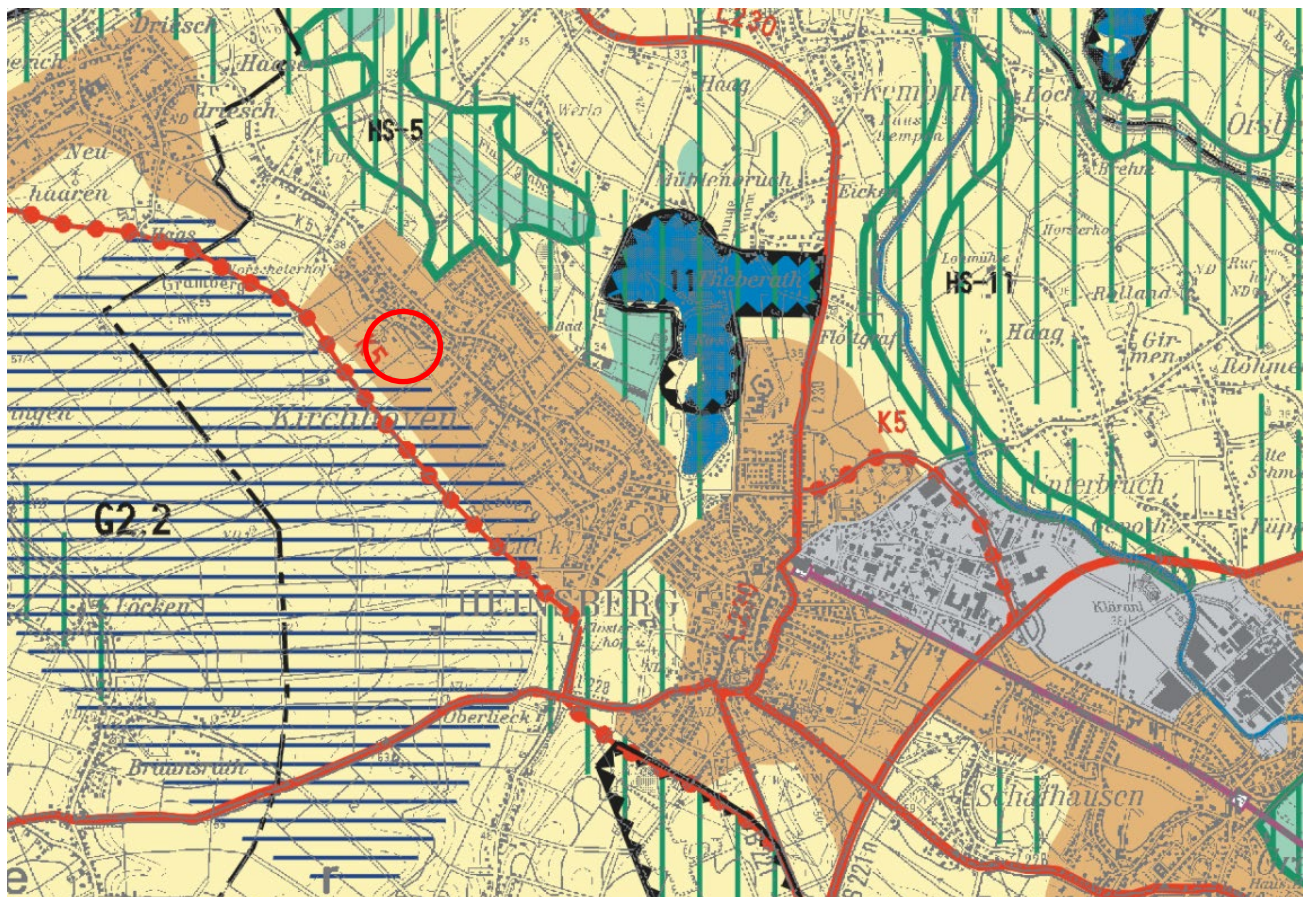


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan „Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen“;
Quelle: Bezirksregierung Köln 2016

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, wohnungsnah 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.

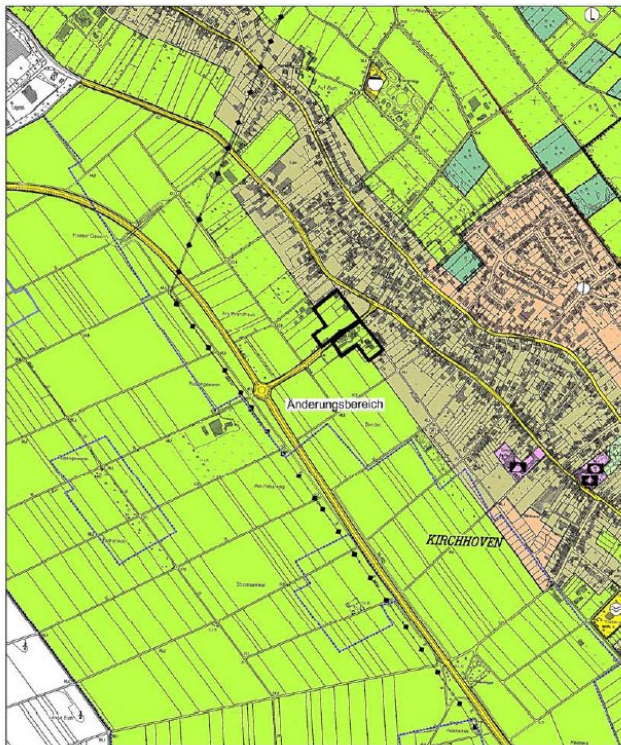
Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

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

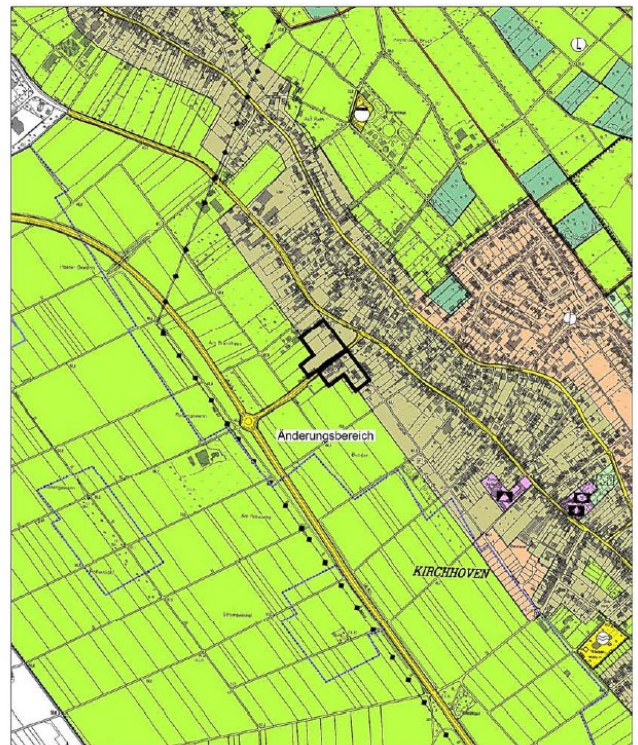


Abbildung 3: Darstellung der geplanten 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg;
Quelle: Stadt Heinsberg

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des LP III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg. Der östlichste Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die übrigen Bereiche liegen innerhalb des Maßnahmenraums 1 „Westlich der Ortslage Kirchhoven“. Für diesen wird das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. Entsprechende Elemente sind jedoch innerhalb der Geltungsbereiche nicht bzw. bestenfalls im Bereich der rückwärtigen Gärten vorhanden, sodass planbedingte Konflikte nicht bestehen.

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“. Von diesen drei Bäumen ist jedoch mittlerweile nur noch ein Baum vorhanden. Dieser ist bei Umsetzung zu erhalten.

Bei dem nächstgelegenen größeren Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Kitscher und Kirchhoven 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

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) sowie in verdichteten Bereichen auch Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) entwickeln. Innerhalb dieser Gebiete lassen sich neben den bereits vorhandenen Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen oder kleine Einzelhandelsbetriebe unterbringen.

5 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 wurden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

6 PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.07. bis zum 30.08.2019. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.08.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, bei der sich die Bürger auch zur Planung äußern konnten.

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.

7 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, 05.06.2020

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