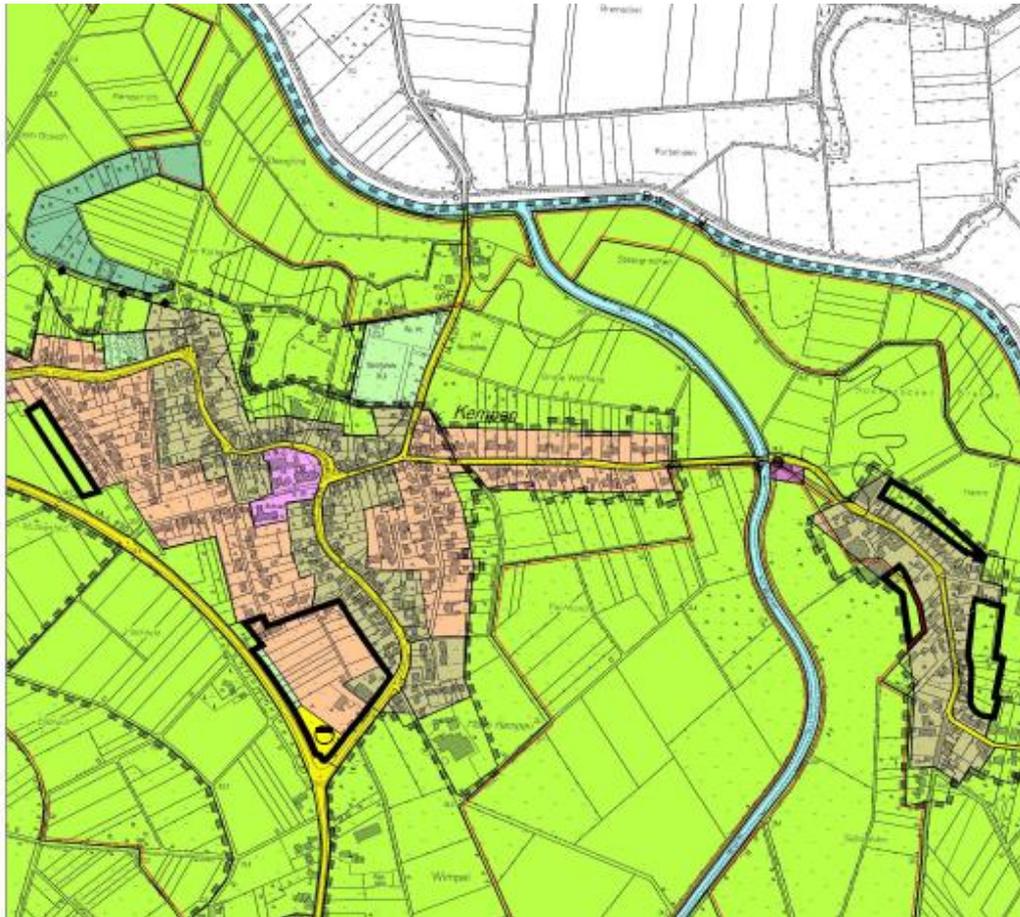




STADT HEINSBERG



48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Stadtteil Kempen

Begründung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Stand: 04-09-2023

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	3
1.3	Fachbeiträge und Gutachten; Umweltbericht	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Ausgangssituation	5
3.	PLANERISCHE VORGABEN	6
3.1	Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Sonstige Planwerke	9
4.	PLANUNG UND PLANINHALTE	11
5.	UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.	INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtteil Kempen sowie in Kempen-Hochbrück sind seit vielen Jahren zwar einige freie Baulücken innerhalb der Ortslagensatzung (Rechtskraft 1992) bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Kempen – Mühlenfeld“ (Rechtskraft 1984) vorhanden, jedoch sind die Grundstückseigentümer nicht veräußerungsbereit. Daher kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien an diesen Ort zu binden. Ein konkreter Bedarfsnachweis wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es daher, angrenzend an die vorhandene Bebauung, einen Bereich zwischen der Oberstraße, der Kempener Straße und der Straße „Hochfeld“ als Wohngebiet zu entwickeln und somit zur Deckung des örtlichen Bedarfs beizutragen. Für diesen Planbereich soll ein entsprechender Bebauungsplan erstellt werden.

Da der geltende Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans heute Flächen für die Landwirtschaft darstellt, soll im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen und der überwiegende Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes zukünftig im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus werden einige unmittelbar angrenzende Flächen in das Änderungsverfahren einbezogen, deren heutige tatsächliche Nutzung nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

Da im Zusammenhang mit der o.g., angestrebten FNP-Änderung ein Flächentausch erforderlich wird, werden zusätzlich zu den oben beschriebenen Flächen 4 Tauschflächen in das Änderungsverfahren einbezogen. Diese sind heute im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Zukünftig sollen sie die Darstellung Flächen für die Landwirtschaft erhalten.

Weitere Erläuterungen sind Punkt 4. zu entnehmen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Einige untergeordnete Teilbereiche der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb der Ortslagen- und Abrundungssatzung Kempen. (Teilbereich des Flurstücks 167, Flurstücke 244, 245, 246, 261, 262, 340, 341 und 346 der Flur 13 in der Gemarkung Kempen)

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im regulären Verfahren gem. § 2 ff BauGB

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1.3 Fachbeiträge und Gutachten; Umweltbericht

Im Zuge des fortschreitenden Planverfahrens werden, nach heutigem Kenntnisstand, folgende Gutachten und Fachbeiträge erforderlich bzw. erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 5 Areale, die räumlich unabhängig von einander sind.

Dabei handelt es sich, wie zuvor im Punkt 1.1 ausgeführt, in der Hauptsache um die Flächen, die auch der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempener Straße / Oberstraße“ zugrunde liegen, plus an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans angrenzende Flächen untergeordneter Größe, um auch für diese den Flächennutzungsplan an die heute tatsächlichen Flächennutzungen anzupassen. Dieses Areal wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hochfeld,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen von Bebauung an der Oberstraße,
- im Süden durch die Oberstraße sowie
- im Osten durch die Kempener Straße (L 230).

Bei den weiteren 4 Arealen handelt es sich, wie zuvor im Punkt 1.1 ausgeführt, um erforderliche Tauschflächen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand Kempens. Diese grenzt an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der Nikolaus-Claessens-Straße an. Die weiteren drei Flächen befinden sich am westlichen Siedlungsrand bzw. am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand von Hochbrück.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

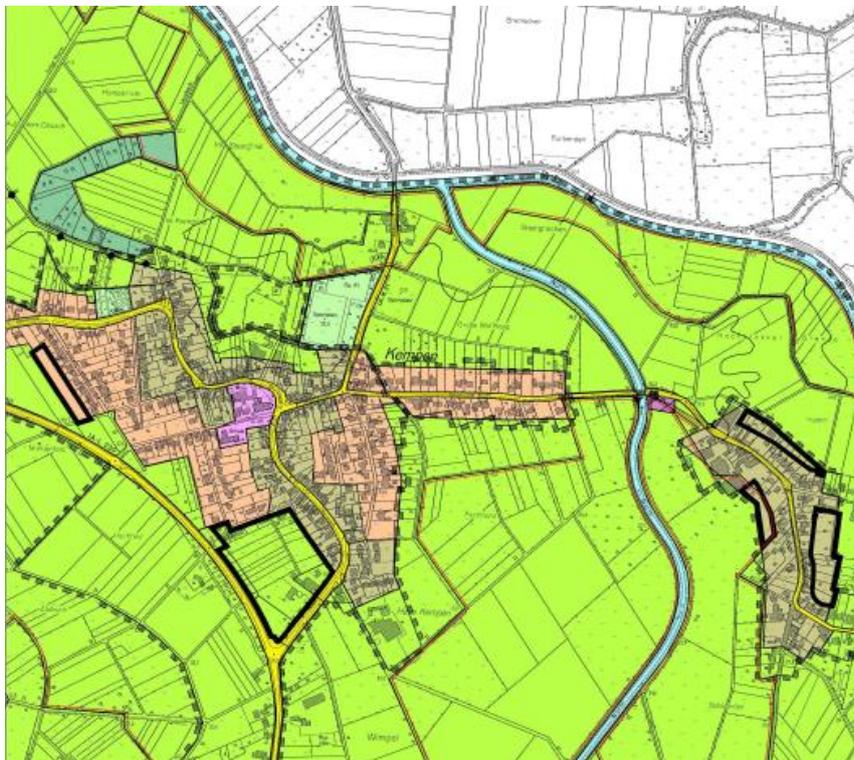
3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist der, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempener Straße / Oberstraße“ zugrunde liegende Bereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Gleiches gilt für die in Punkt 2.1 erläuterten Tauschflächen. Die Tauschfläche am westlichen Siedlungsrand von Hochbrück ist darüber hinaus als Bereich zum Schutz der Natur dargestellt. Die Tauschflächen am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand von Hochbrück sind darüber hinaus als Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes sowie die, unmittelbar an diesen angrenzende Flächen, die in die 48. Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden, derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bei den Bereichen für den geforderten Flächentausch handelt es sich um Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan außerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB. Diese Flächen sind heute als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.



Heutige Darstellung im FNP

3.3 Landschaftsplan

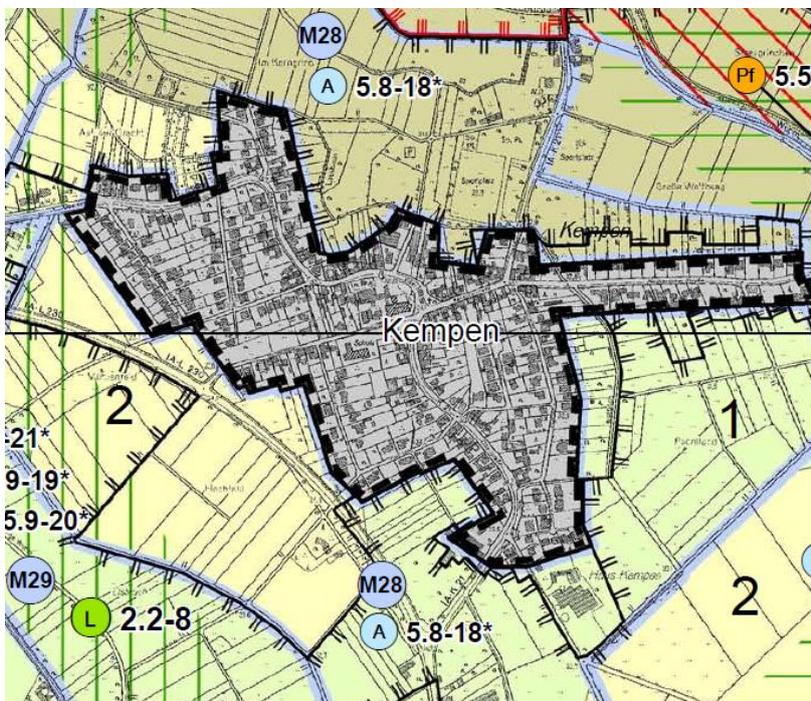
Der, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempener Straße / Oberstraße“ zugrunde liegende Bereich sowie die vorgesehenen Tauschflächen befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/4 „Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung“.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, jedoch sind für die Flächen des Plangebietes keine gesonderten Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen festgesetzt. Da es sich hier um Ackerflächen handelt und bislang keine Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen, wurden seinerzeit seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme zur o.g. landesplanerischen Anfrage keine Bedenken erhoben. Im Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes II/4 wurde im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung eine Rücknahme des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

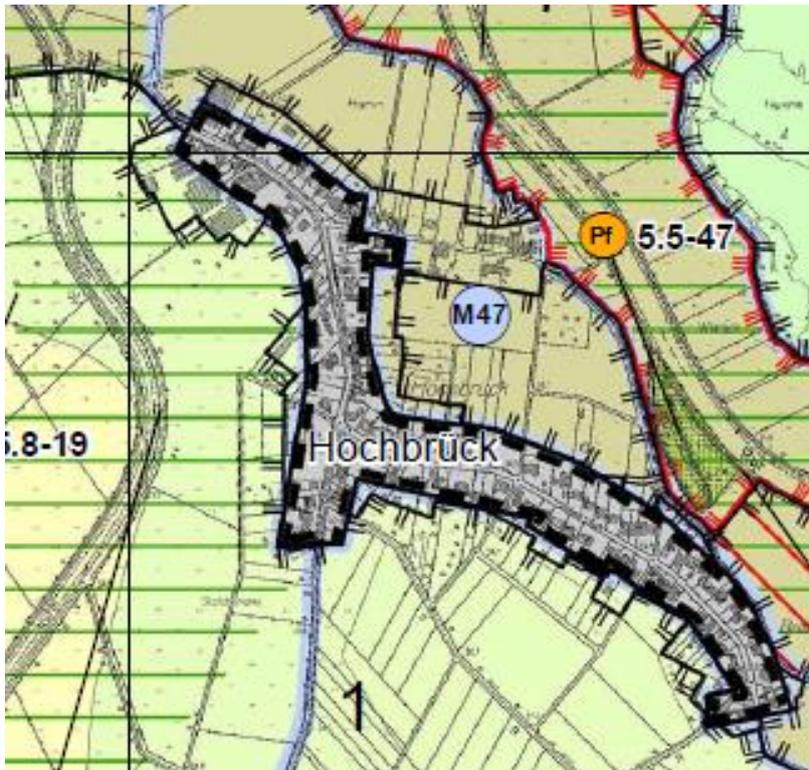
Die Tauschfläche am nordwestlichen Siedlungsrand Kempens liegt ebenfalls innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Auch hier sind keine gesonderten Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Die Tauschfläche am westlichen Siedlungsrand von Hochbrück liegt ebenfalls innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Hier sind ebenfalls keine gesonderten Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen festgesetzt, jedoch wird diese Fläche noch von der Festsetzung „Kennzeichnung der Bestandteile des Biotopverbundes (§21 BNatSchG) – Kernfläche“ überlagert.

Die Tauschflächen am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand von Hochbrück liegen außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.



Auszug aus dem Landschaftsplan II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung - Kempen

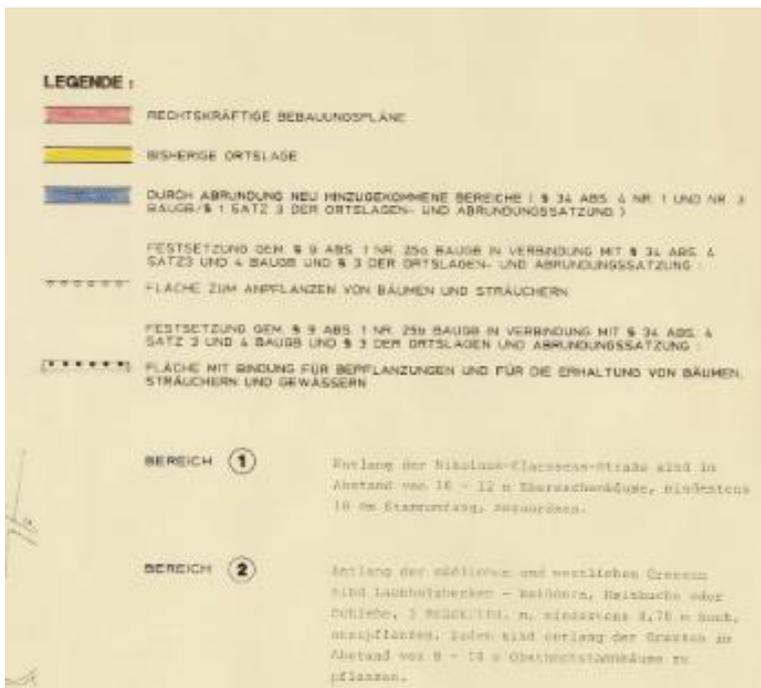
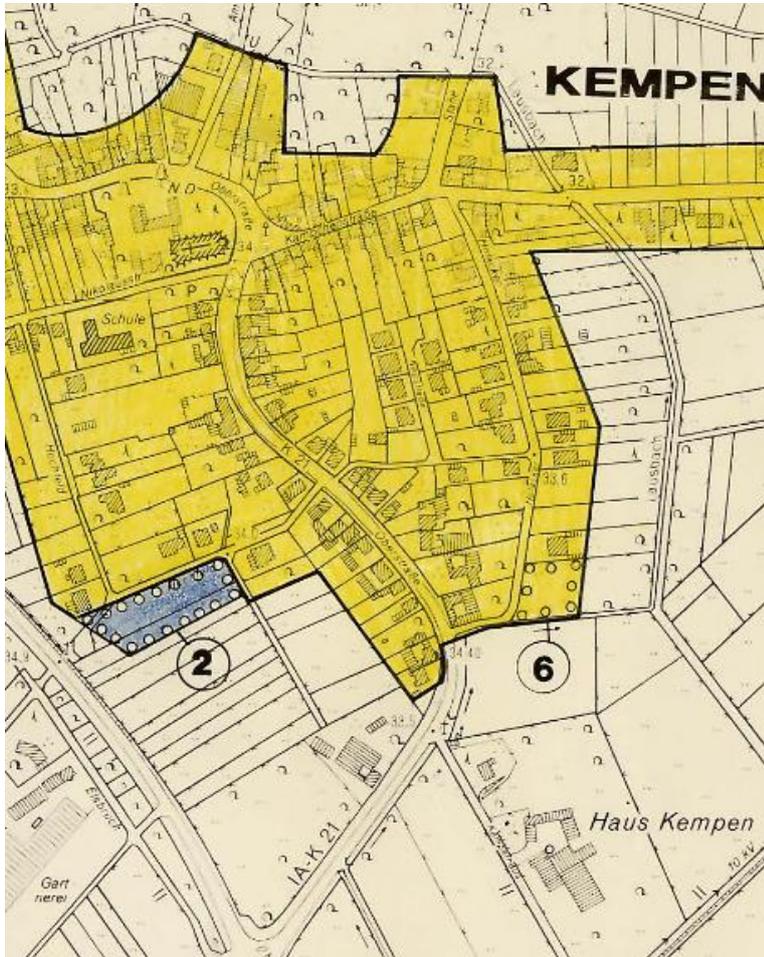


Auszug aus dem Landschaftsplan II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung - Hochbrück

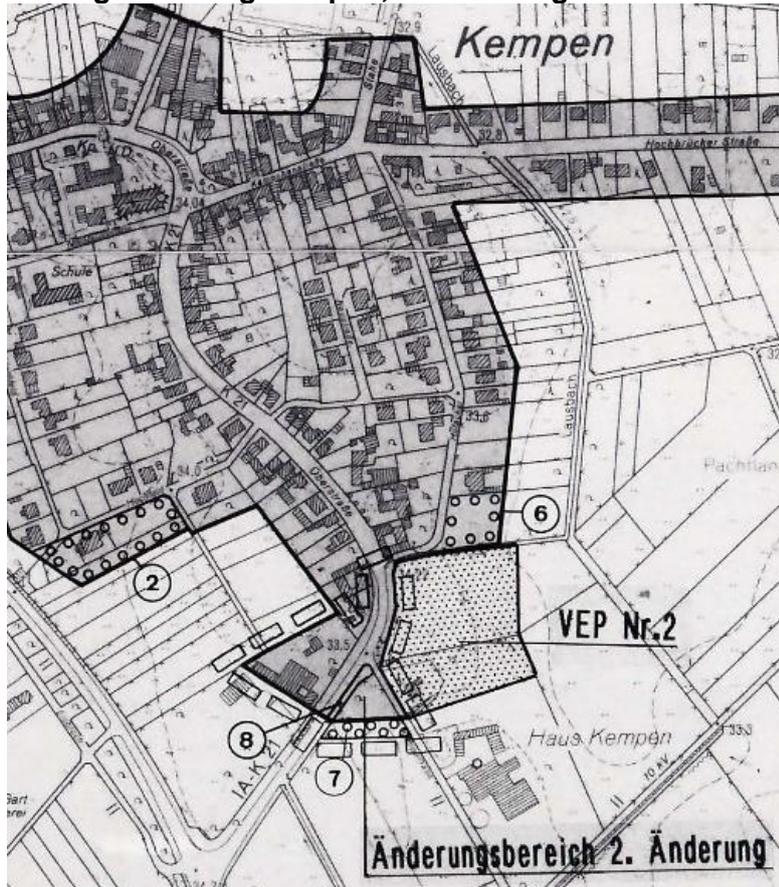
3.4 Sonstige Planwerke

Die im folgenden Punkt 4. näher erläuterten, innerhalb der Ortslagensatzung Kempen liegenden Flächen sind anbei den Auszügen der Ortslagensatzung Kempen zu entnehmen.

Ortslagensatzung Kempen 1992



Ortslagensatzung Kempen, 2. Änderung



LEGENDE :

-  Änderungsbereich
-  Rechtskräftige Bebauungspläne /Vorhaben- und Erschließungspläne
-  Ortslage gem. § 34 (4) 1 und 3 BauGB
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB und § 3 der Ortslagen- und Abrundungssatzung
-  Fläche gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB
-  Bebaute Bereiche im Außenbereich

Bereich 1 Entlang der Nikolaus-Claassens-Straße sind im Abstand von 10 - 12 m Ebereschensbäume, mindestens 10 cm Stammumfang, anzuordnen.

Bereich 2 Entlang der südlichen und westlichen Grenzen sind Laubholzhecken - Weißdorn, Hainbuche oder Schlehe, 3 Stück/10 m, mindestens 0,70 m hoch - anzupflanzen. Zudem sind entlang der Grenzen im Abstand von 8 - 10 m Obsthochstamm-bäume zu pflanzen.

Bereich 6	Entlang der Grenze zum Außenbereich sind Laubholzhecken-Weißdorn oder Hainbuche 3 Stck/rfd. m, mindestens 0,70 m hoch, zu pflanzen.
Bereich 7	<ol style="list-style-type: none">1) Entlang der südlichen Satzungs Grenze ist unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände ein 5 m breiter Pflanzstreifen wie unten beschrieben anzulegen und mit einem Pflanzenschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun soll aus unbehandelten Eichen- oder Lärchenpfählen bestehen und folgende Mindestmaße aufweisen: Zaunhöhe 1 m, Pfähle 1,80 m lang, aus dem Kern getrennt und angespitzt, Mindeststärke 10 cm, Pfostenabstand max. 2,75 m, alle Anfangs- und Eckpfosten mit 2 Schrägstreben versetzt; 3 Spanndrähte, verzinkt, Durchmesser 2,5 mm, Drahtspanner in Abständen von 25 m.2) Der Pflanzstreifen ist in seiner Mitte dreireihig mit heimischen Strüchern im Abstand von 1 m und zwischen den Reihen auf Lücke zu bepflanzen (Dreieckverband) und im Abstand von 15 m in der mittleren Pflanzreihe mit heimischen Bäumen zu überstreuen. Als Mindestpflanzgröße gilt für die Sträucher die Sortierung leichter Strauch, Höhe 70-90 cm und für die Bäume die Sortierung Hochstamm ab 10 cm Stammumfang.3) Als heimische Sträucher gelten die Arten Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) und Hundrose (<i>Rosa canina</i>). Die Arten sind jeweils in kleinen Gruppen von 5-7 Stück zu pflanzen.4) Als heimische Bäume gelten die Arten Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Vogelersuche (<i>Prunus avium</i>).5) Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten.
Bereich 8	Die entlang der Oberstraße vorhandenen Linden sind vollständig zu erhalten und gegenüber Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. Planung und Planinhalte

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heinsberg stellt das zukünftige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 „Kempen – Kempener Strasse / Oberstrasse“ derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen zukünftig überwiegend als Wohnbauflächen (ca. 23.759 m²) dargestellt. Parallel zur Kempener Straße (L230) wird ein ca 20 m bis ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche (ca. 2.635 m²) bzw. im südlichen Abschnitt als Fläche für die Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser – (Größe ca. 4.253 m²) dargestellt.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung auch einige Flächen mit einbezogen werden, die zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 liegen, jedoch unmittelbar an diesen angrenzen und bislang ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind. Hierbei handelt es sich **um** die südlich der Straße Hochfeld gelegenen Flurstücke, die auf der Grundlage der Ortslagen- und Abrundungssatzung Kempen inzwischen, bis auf ein Grundstück, alle bebaut sind. Diese Flächen sind in der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ mit einer Schräg-Schraffur gekennzeichnet. Sie sollen zukünftig ebenfalls als Wohnbauflächen (Größe ca. 6.476 m²) dargestellt werden, um den Flächennutzungsplan an die heute tatsächlich vorhandene Nutzung anzupassen. Gleiches gilt für die an der Kempener Straße gelegenen Flurstücke 340, 341 und 346. Diese Flächen sollen zukünftig als gemischte Bauflächen (Größe ca. 3.224 m²) dargestellt werden. Sie sind ebenfalls in der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ mit einer Schräg-Schraffur gekennzeichnet. Somit wird der auf der Grundlage der 2. Änderung der Ortslagensatzung Kempen errichteten neuen Wohnbebauung im Bereich der Parzellen 340 und 341 sowie der **privaten** Pferdehaltung auf dem früheren landwirtschaftlichen Hof, Flurstück 346, Rechnung getragen.

In der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ werden diese Flächen im sogenannten „Änderungsbereich“ zusammengefasst. Dieser weist eine Gesamtgröße von ca. 40.347 m² auf.

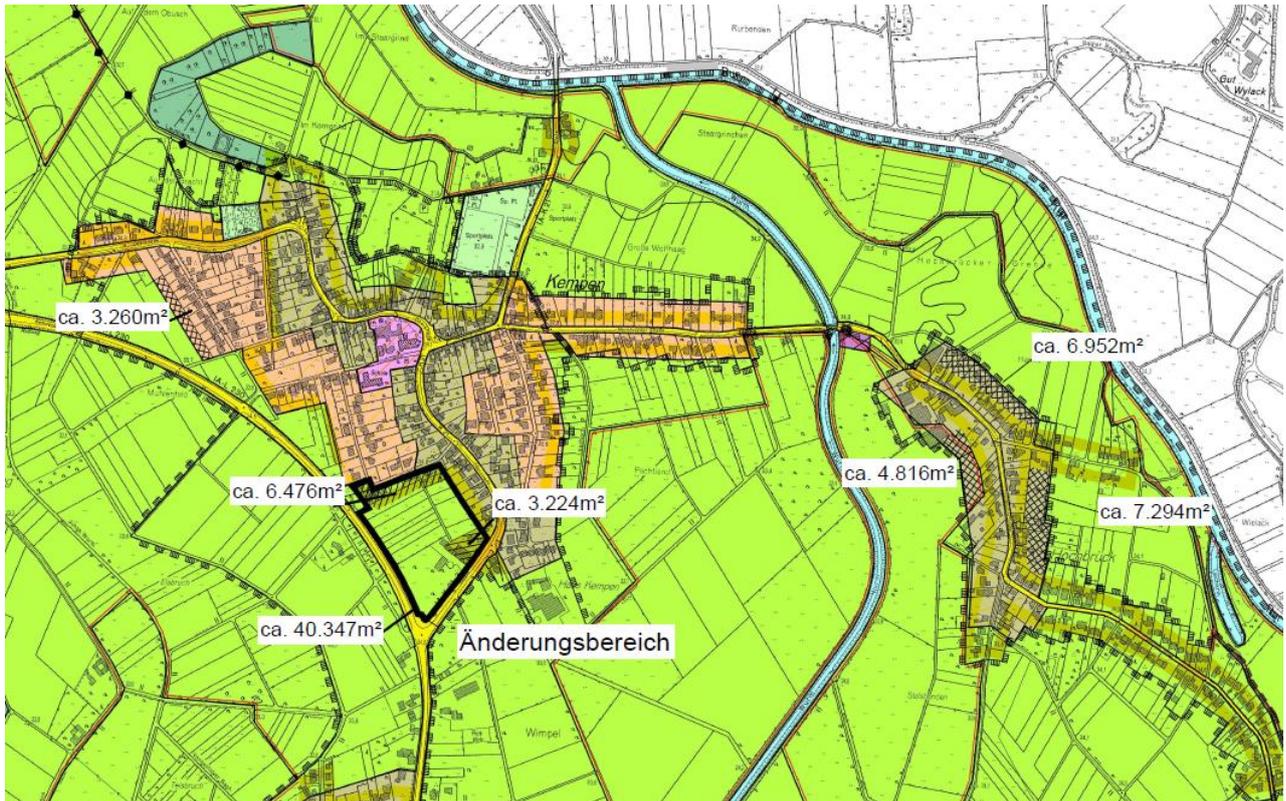
Bereits im Frühjahr 2019 erfolgte eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG. Seinerzeit war beabsichtigt, für einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Kempener Straße sowie die o.g. Parzellen 340, 341 und 346 die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ beizubehalten und die übrigen Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen. Die Parzellen 340, 341 und 346 waren nicht Gegenstand der damaligen Planung.

Mit Schreiben vom 10.05.2019 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes, vorbehaltlich des hierfür erforderlichen Flächentausches, keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Auch aus städtebaulicher Sicht wurden keine Bedenken erhoben.

Bei den Bereichen für den geforderten Flächentausch handelt es sich um Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan außerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB. Diese Flächen sind heute als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Flächen befinden sich in Ortsrandlage und werden zukünftig im Flächennutzungsplan die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten und somit als Bauflächen aufgegeben. Insgesamt beträgt die Summe aller Tauschflächen rund 22.320 m². Die einzelnen Tauschflächen sind in der untenstehenden Karte als kariert-schraffierte Flächen dargestellt.

Somit steht den o.g. Tauschflächen mit einer Größe von rund 22.320 m² die Schaffung neuer, bislang nicht durch Ortslagensatzungen überplante Wohnbauflächen mit einer Größe von 23.759 m² gegenüber.

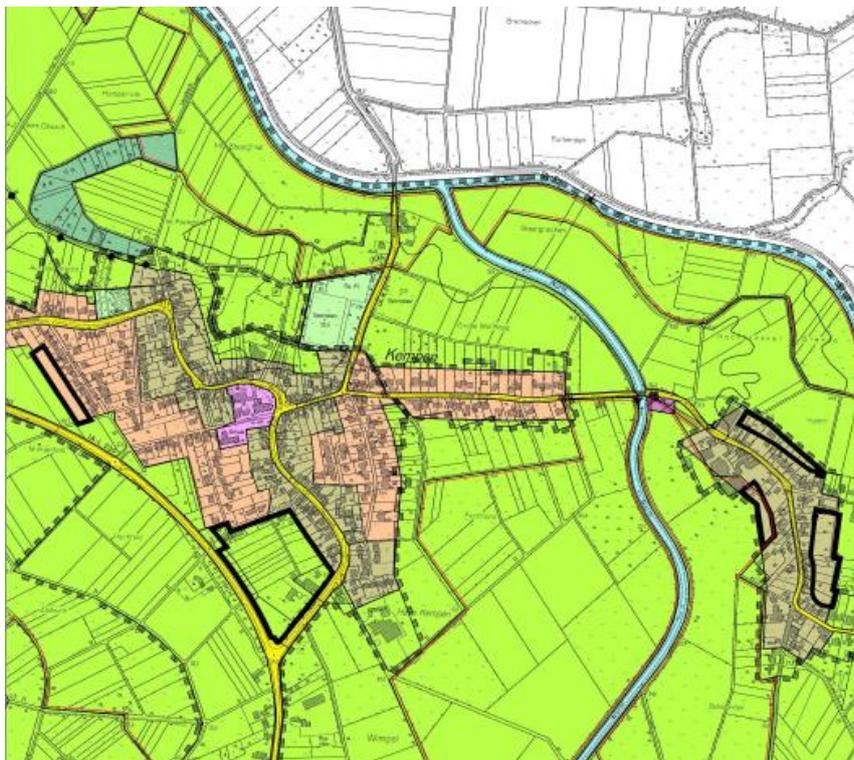
Die Fläche des Plangebietes des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 89 „Kempen – Kempener Straße / Oberstraße“ befindet sich in einer Insellage zwischen überwiegender Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen (insbesondere Kempener Straße, weniger Oberstraße) und grenzt an 3 Seiten unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das oben erläuterte städtebauliche Konzept ermöglicht es, ein kompaktes Neubaugebiet mit einer Ringerschließung und einer breiten Eingrünung zur L 230 inklusive aktivem Schallschutz und Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung zu realisieren. Bei den vorgesehenen Tauschflächen handelt es sich um 4 kleinere Flächen, die räumlich in keinem Zusammenhang stehen. Zwar grenzen auch diese heute jeweils an den Baubestand an, die Erschließung der einzelnen Flächen würde jedoch in Summe einen wesentlich höheren Aufwand und damit einhergehend auch einen höheren Versiegelungsgrad ergeben, als dies mit dem nun vorgesehenen kompakten Baugebiet der Fall ist. Gleichzeitig erfolgt mit dem Baugebiet eine sinnvolle Abrundung des südlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Kempen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Flächendifferenz zwischen Tauschflächen und neuen Wohnbauflächen von 1.439 m² vertretbar.



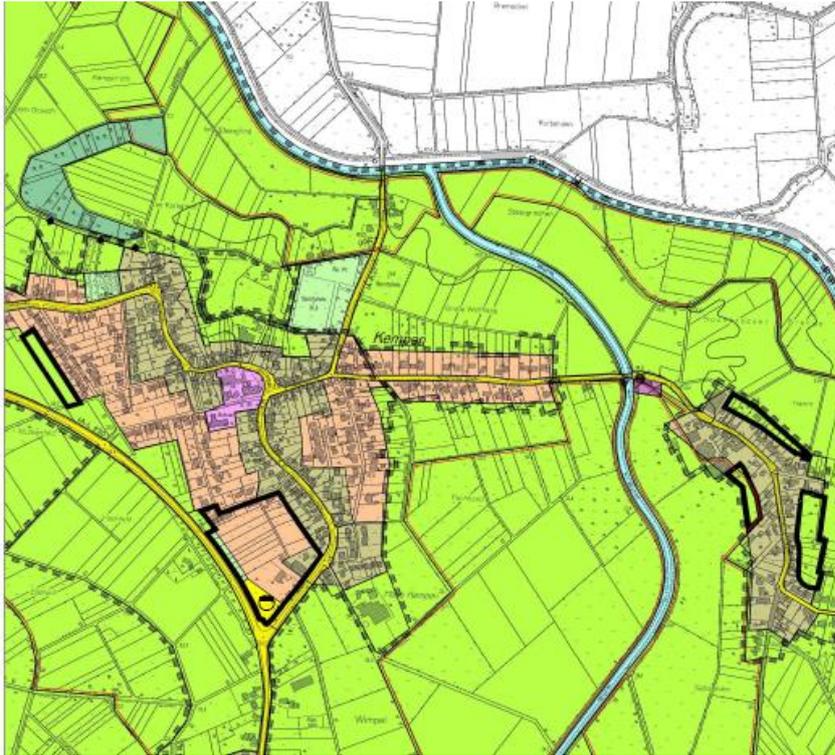
Übersichtskarte bzgl. Änderungsbereich und Tauschflächen

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes somit die folgenden Darstellungen:

Heutige Darstellung im FNP



Zukünftige Darstellung im FNP



5. Umweltauswirkungen der Planung

Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, 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 48. Änderung des Flächennutzungsplans gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine entsprechende Prüfung durchgeführt werden muss. Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im Rahmen des fortlaufenden Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separatem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bilanzierung des ökologischen Eingriffs bzw. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Verlauf des Verfahrens erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, Vorprüfung) wird im Verlauf des Verfahrens durchgeführt.

6. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempener Strasse / Oberstrasse“ kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten und vor Ort landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel). Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Alternativprüfung hat folgendes ergeben:

Es stehen im Stadtteil Kempen derzeit kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung, wobei die Grundstückseigentümer nicht veräußerungsbereit sind. In Kempen sowie im Umfeld gibt es zudem keine Standortalternativen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen; beispielsweise in Form von Brachflächen. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Der geltende Flächennutzungsplan weist im Stadtteil Kempen und in Hochbrück zwar einige wenige Flächenreserven auf, bei denen es sich um 4 kleinere Flächen, die räumlich in keinem Zusammenhang stehen, handelt. Bei diesen, im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellten Arealen handelt es sich vor Ort heute um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um private Gartenflächen. Sie grenzen jeweils an den Baubestand an, die Erschließung der einzelnen Flächen würde nicht zuletzt aufgrund ihres Zuschnittes jedoch in Summe einen hohen Aufwand und damit einhergehend auch einen höheren Versiegelungsgrad ergeben. Darüber hinaus befinden sich sämtliche Flächen im Besitz verschiedener Privateigentümer, was die zügige Realisierung neuer Bauflächen verzögern oder ggfs. sogar unmöglich machen würde.

Vor diesem Hintergrund ist es vorgesehen, im Rahmen eines Flächentausches (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 4.), diese Flächen als zukünftige Bauflächen aufzugeben und deren Darstellung im Flächennutzungsplan von Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft zu ändern.

Im Stadtteil Kempen kann unter den gegebenen Voraussetzungen die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der

starken Vereinsstrukturen ist es jedoch dringend notwendig, jüngere Generationen und Familien an diesen Stadtteil zu binden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, im Tausch mit den oben genannten Flächen, das der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempener Strasse / Oberstrasse“ zugrunde liegende Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln und somit zur Deckung des örtlichen Bedarfs beizutragen. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in einer Insellage zwischen überwiegender Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen (insbesondere Kempener Straße, weniger Oberstraße) und grenzt an 3 Seiten unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Es soll ein kompaktes Neubaugebiet mit einer Ringerschließung und einer breiten Eingrünung zur L 230 inklusive aktivem Schallschutz und Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung realisiert werden. Gleichzeitig erfolgt mit dem Baugebiet eine sinnvolle Abrundung des südlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Kempen.

Da sich bis auf ein kleineres Grundstück sämtliche Flurstücke des Plangebietes im Eigentum der Stadt Heinsberg befinden, kann eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft insgesamt als vertretbar angesehen. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des zukünftigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89 „Kempen – Kempener Strasse / Oberstrasse“.