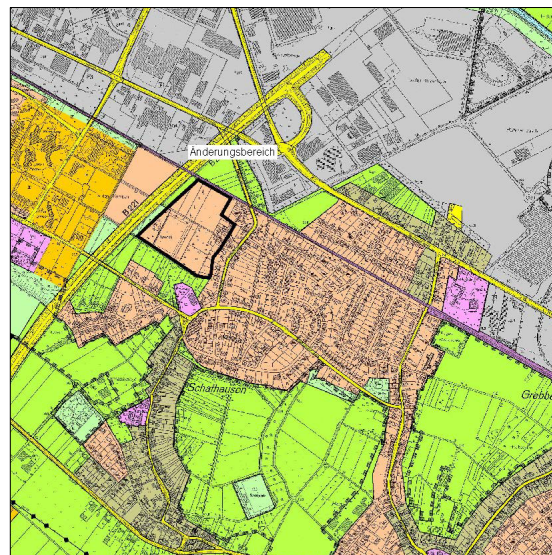




46. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Heinsberg- Stadtteil Schafhausen - In den Kämpfen -



Begründung zum Aufstellungsbeschluss
Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Verfahrensstand	3
2.	Städtebauliche Situation	3
2.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets.....	3
2.2	Derzeitige Nutzung	3
2.3	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1	Planungsziel	5
4.2	Auswahl des Standortes des Sportparks	6
5.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Auswirkungen der Planung	8
6.	Belange Natur und Landschaft.....	8
7.	Kenndaten der Planung (Flächenbilanz	9

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Der Stadtteil Schafhausen ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Der in Rede stehende Bereich soll nunmehr einer Wohnbauflächenentwicklung zugeführt und der in diesem Bereich befindliche Sportplatz aufgegeben werden. Auf Grund der erheblichen Nachfrage und der Nähe zur Kernstadt von Heinsberg mit vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, sollen nunmehr die Flächen als Wohnbauland entwickelt werden.

Der vorliegende Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die Bebauung Driescher Kämpen bzw. der Kuhlertstraße. Im Süden schließt das Plangebiet mit dem Entwässerungsgraben ab, der an die rückwertigen Grundstücke der Bebauung an der Schafhausener Straße angrenzt. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die in Hochlage befindliche Bundesstraße B221 und im Norden an die Bahnstrecke Heinsberg-Lindern.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,7 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein Sportplatz, der an diesem Standort aufgegeben und an einem anderen Ort im Stadtgebiet neu errichtet werden soll. Neben der Fläche des Sportplatzes sollen weitere Flächen in die Baulandentwicklung einbezogen werden. Bestehende Ausgleichsflächen, die u.a. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Driescher Kämpen“ entstanden sind, werden erhalten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Straße „Driescher Kämpen“ sowie im Südosten an einen Wirtschaftsweg, die zur Andienung an das örtliche Straßennetz dienen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Bereich als allgemeiner Siedlungsraum (ASB) ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 09.08.2023 wurden seitens der Bezirksregierung Köln hinsichtlich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW keine Bedenken geäußert.

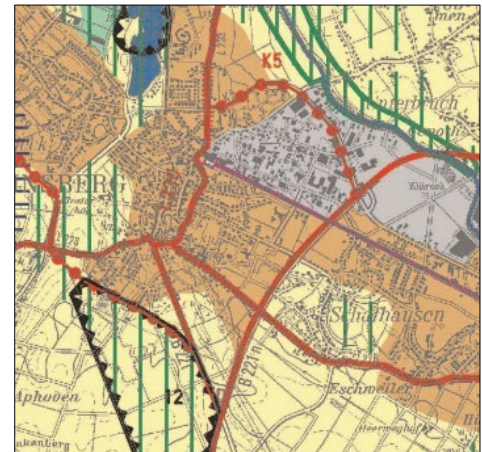


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Sportplatzes einschließlich der nordwestlich angrenzenden Ausgleichsflächen als Grünfläche und den übrigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein bebauter Teilbereich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Driescher Kämpen“ ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nunmehr in diesem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche geändert werden. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit gem. § 8 Abs.2 und Abs. 4 BauGB von

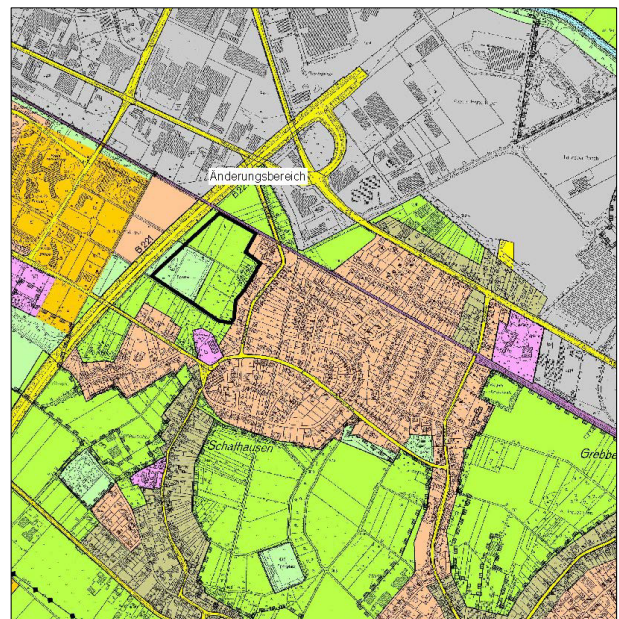


Abb. 3 Darstellung vor der 46. FNP-Änderung

der Bezirksregierung Köln genehmigt, da das Baugebiet nicht vollständig aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Der vorgenannte Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans II/4 ‚Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung‘. Im Landschaftsplan ist der Bereich als Freiraum dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt südwestlich an den Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Für das Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen enthalten. Im Untersuchungsgebiet und seinem weiteren Umfeld befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete und auch keine Naturschutzgebiete.

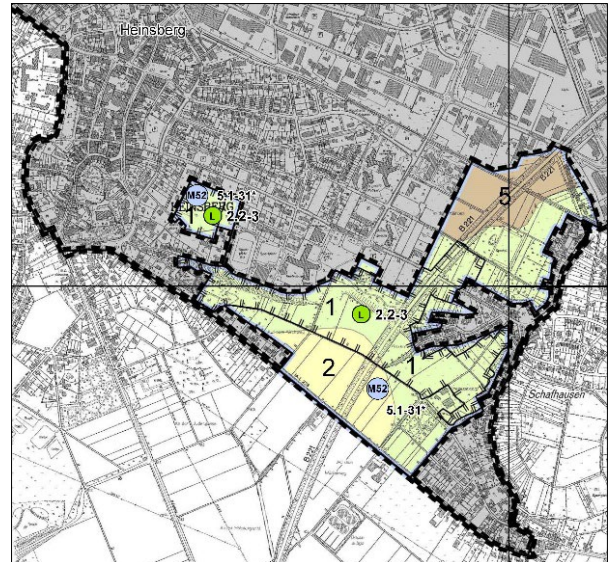


Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsplan II/4

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungsziel

Der Stadtteil Schafhausen ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Der in Rede stehende Bereich soll nunmehr einer Wohnbauflächenentwicklung zugeführt werden. Die wenigen baureifen Grundstücke in Schafhausen befinden sich zumeist im Privateigentum und werden selten an bauwillige veräußert. Auf Grund der erheblichen Nachfrage in der Nähe zur Kernstadt von Heinsberg und der optimalen Lage zu sozialen und schulischen Infrastrukturen, sollen nunmehr die Flächen durch den städtischen Regiebetrieb als Wohnbauland entwickelt werden.

Im Plangebiet befindet sich ein Sportplatz, der an diesem Standort aufgegeben und an einem anderen Ort im Stadtgebiet neu errichtet werden soll. Neben der Fläche des Sportplatzes sollen weitere Flächen in die Baulandentwicklung einbezogen werden.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich Ausgleichsflächen, die u.a. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Driescher Kämpen“ entstanden und deren Bestand im Bebauungsplanverfahren zu sichern ist. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Darstellung der kleinteiligen Ausgleichflächen.

Bereiche, die an die Bundesstraße B221 und die Bahnlinie angrenzen, sollen ebenfalls von Bebauung freigehalten werden.

4.2 Auswahl des Standortes des Sportparks

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für den Fortbestand und 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 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.

Es stehen im Stadtteil Schafhausen zwar einige freie Baugrundstücke in der Ortslage bzw. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07 „Schafhausen – Sandbleckden / Mühlenkamp“ zur Verfügung, jedoch sind die Grundstückseigentümer überwiegend nicht veräußerungsbereit, so dass Bauwillige meist keine Möglichkeit erhalten in Schafhausen Wohngebäude zu errichten.

In Schafhausen 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, die im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt sind, zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich. Im Übrigen ist der Stadtteil Schafhausen größtenteils im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen und soll somit den Zielen der Regionalplanung folgend, der vorrangigen Siedlungsentwicklung dienen.

Da die für die Planung des Wohngebietes notwendigen Flurstücke sich bis auf ein kleineres

Grundstück im Eigentum der Stadt Heinsberg befinden, kann eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden. Bereits bestehende Ausgleichsflächen bleiben erhalten und werden auf Grund ihrer Kleinteiligkeit zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist bereits in der Vergangenheit bei der Festlegung der Ausgleichsflächen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Driescher Kämpen“ erfolgt. Insgesamt werden ca. 1,7 ha in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Flächen für Bau- und Grünflächen erstmalig in Anspruch genommen.

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 Plangebietes.

5. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt, wobei parallel zur Bundesstraße 221 ein ca. 30 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt werden soll. In diesem Bereich befinden sich bestehende Kompensationsflächen des Sportplatzes. Im nördlichen Abschnitt sollen Grünflächen entstehen, in die teilweise das anfallende Niederschlagswasser, dem Schwammstadtprinzip folgend, einer Flächenversickerung zugeführt werden soll. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Planungsziele der Stadt Heinsberg zum Ausdruck gebracht, an diesem Standort Wohnbauflächen zu entwickeln.

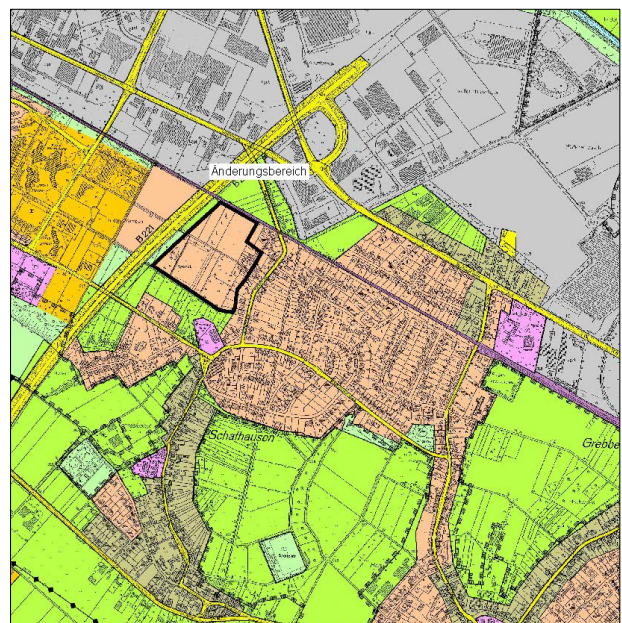


Abb.5 Darstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 09. August 2023 zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vor.

5.2 Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans Heinsberg ist nicht mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zur Wurmthalbahn und zur Bundesstraße B 221 ist eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 im Rahmen der Bauleitplanung notwendig und beauftragt. Konkrete Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Nach einer Ersteinschätzung muss die teilweise vorhandene Lärmschutzwand an der B221 ergänzt werden, um die bestehende Lücke der Lärmschutzeinrichtung in Richtung Schafhausen zu schließen und an der Lärmquelle der Bundesstraße aktive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Parallel zur Wurmthalbahn ist ein 10 m breiter begleitender Grünstreifen geplant.

Es ist beabsichtigt, die verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Straße „In den Kämpfen“ sowie im Süden über einen heutigen Wirtschaftsweg herzustellen. In einem verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren ist die Leistungsfähigkeit der Erschließungskonzeption nachzuweisen

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll in die vorhandenen bzw. geplanten Grünflächen geleitet und dort dem Schwammstadtprinzip folgend, flächig versickert werden. Im weiteren Verfahren ist die geplante Entwässerungskonzeption auf Grundlage von Erkenntnissen eines Bodengutachtens und der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse zu konkretisieren. Nach ersten Einschätzungen ist eine ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation nicht möglich.

6. Belange Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden bei der Planung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung, u.a. auf Natur und Landschaft, werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht dargestellt. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung der Flächen erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes, um einen entsprechenden Kompensationsausgleich für die Flächeninanspruchnahme zu ermitteln.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 hat festgestellt, dass geschützte Arten vom Planvorhaben betroffen sein können. Zur weiteren Aufklärung wurde eine Brutvogel-Kartierung mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 durchgeführt.

In der ASP 2 wurden insgesamt 37 Arten im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. Es wurden 24 Arten als Brutvögel, 6 weitere Arten als Nahrungsgäste und 6 weitere Arten als Durchzügler klassifiziert. Für 2 Arten wurden Ruhestätten im Planungsgebiet erfasst. Von den 37 Arten sind

7 Arten in NRW planungsrelevant und wurden einzeln geprüft und bewertet. Alle 37 Arten genießen europäischen Schutz und sind national zumindest „besonders geschützt“, einige auch „streng geschützt“.

Die festgestellten artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurden ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände formuliert, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

7. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

	Bisherige Darstellung	Darstellung nach der 46. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	4,1 ha	0,0 ha
Grünfläche	1,6 ha	0,7 ha
Wohnbaufläche	-	5,0 ha

Heinsberg, 06.09.2023

