

# STADT HEINBERG

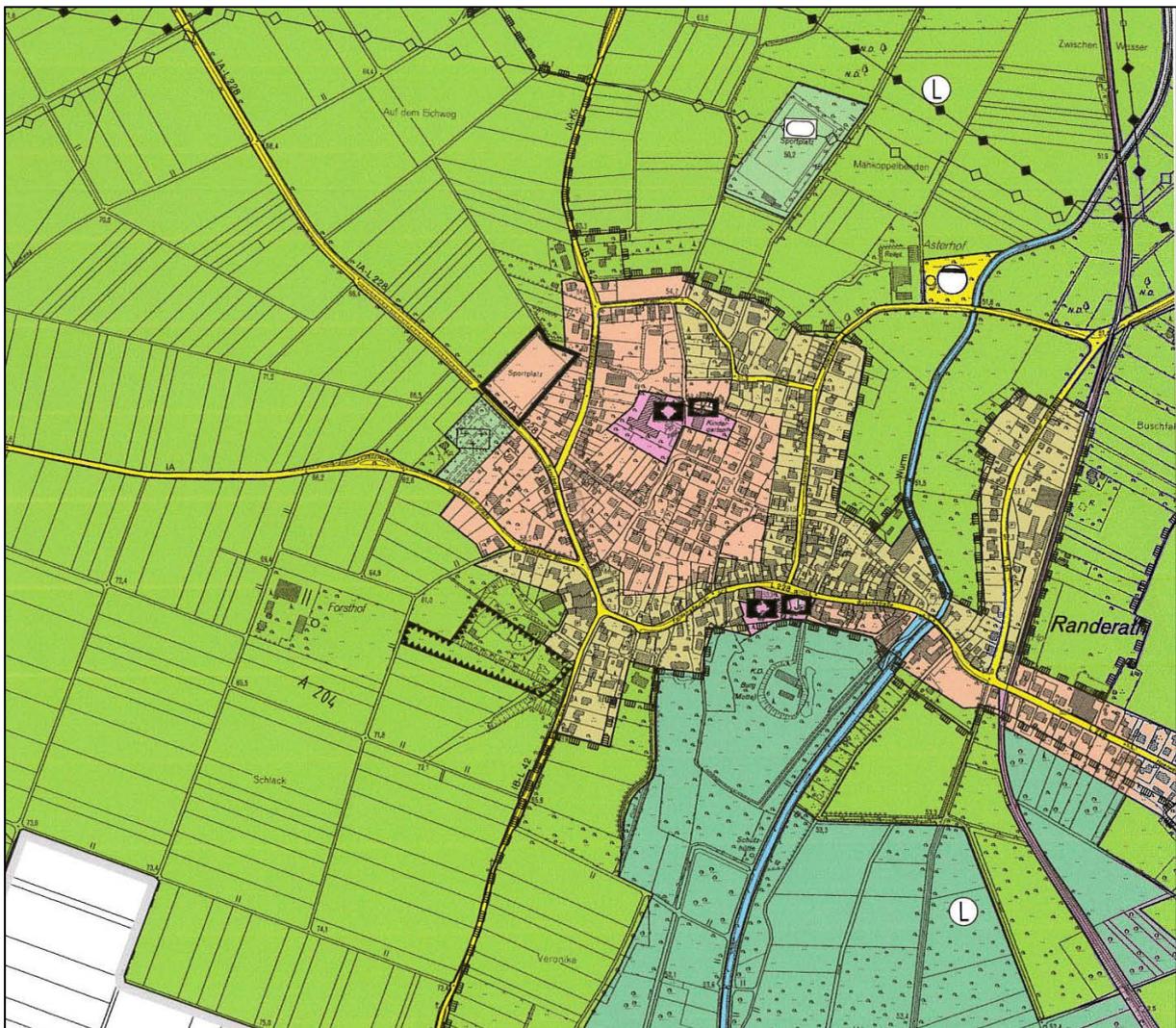


## Begründung

Zum Entwurf der

**38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**im Stadtteil Randerath**



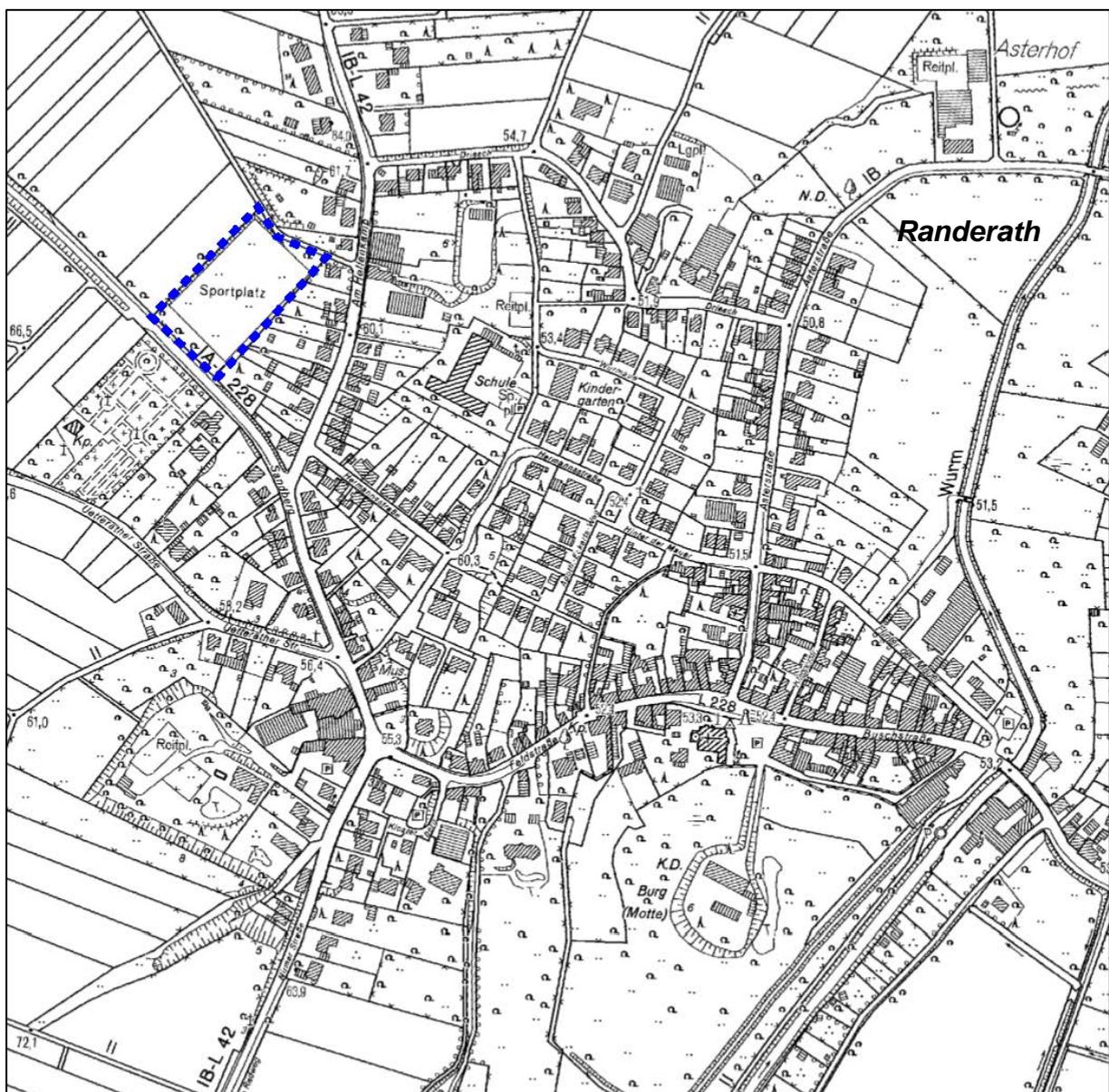
## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Angaben zum Änderungsbereich**
- 2. Veranlassung zur Planung und Planinhalte**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Regionalplan**
  - 3.2 Flächennutzungsplan**
  - 3.3 Bebauungsplan**
  - 3.4 Landschaftsschutz**
- 4. Derzeitige Nutzung**
- 5. Neue Darstellung**
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Verkehr**
  - 6.2 Öffentliche Versorgung**
  - 6.3 Entwässerung**
- 7. Immissionen**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmäler**
- 10. Umweltbericht**
- 11. Ausgleichsmaßnahmen**

## 1. Angaben zum Änderungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Straße „Sandberg“ (L 228) und umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Westlich der Straße befindet sich der Friedhof von Randerath. An der nordwestlichen Seite grenzt das Plangebiet an unbebaute landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung mit vorwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern an. Die örtliche Grundschule sowie der Kindergarten sind in fußläufiger Distanz erreichbar.

Der geplante Änderungsbereich ist ca. 0,845 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist aus den beigefügten Karten im Maßstab 1:5.000 zu ersehen.



## **2. Veranlassung zur Planung und Planungsziele**

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Randerath soll im Bereich des ehemaligen städtischen Sportplatzes in Randerath ein Wohngebiet ermöglicht werden.

Die erschlossenen Baugebiete in Randerath sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Einfamilienhäuser werden dennoch insbesondere seitens der Randerather Bevölkerung weiterhin stark nachgefragt. Mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur noch kurzfristig der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 78 „Randerath – Am Sandberg“ aufgestellt.

Um der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland gerecht zu werden, soll nunmehr die ehemals als Sportplatz genutzte Grünfläche an der L228 gegenüber dem Friedhof erschlossen werden. Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt diesen Bereich als ‚Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich‘ dar. Das gem. § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Planung wurde mit Verfügung vom 07.01.2013 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll die Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

### **3.3 Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 78 „Randerath – Am Sandberg“ aufgestellt, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

### **3.4 Landschaftsschutz**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.

### **4. Derzeitige Nutzung**

Der ehemalige Rasenplatz des Sportplatzes wird von einem Gehölzstreifen an der westlichen Grenze zur L228 eingefasst.

### **5. Neue Darstellung**

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche darzustellen. Das geplante Baugebiet soll sich mit einer aufgelockerten Bebauung in die vorhandene Ortsstruktur einfügen.

### **6. Erschließung**

#### **6.1. Verkehr**

Der Änderungsbereich soll über eine neue Straße von der der Straße „ Sandberg“ (L 228) erschlossen werden.

#### **6.2 Öffentliche Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon usw. ist über die angrenzenden Systeme im Stadtteil Randerath gesichert.

#### **6.3 Entwässerung**

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße Sandberg. Die Niederschlagswässer sollen einer zentralen Versickerungsanlage im Plangebiet zugeführt werden.

### **7. Immissionen**

Wie in Ortsrandlagen üblich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Siedlungsstrukturen. Es ist daher mit entspre-

chenden Auswirkungen (z.B. temporäre Geruchs- und Lärmbelastigungen) zu rechnen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur L228 lässt hingegen entsprechende Lärmbelastigungen für das neue Baugebiet durch den Verkehr erwarten. Für die bereits vorhandenen Anwohner muss temporär während der Bauphase mit weiteren Belastungen durch Baulärm, Baustellenverkehr, Stäube usw. gerechnet werden.

Auf Grund der nördlich des Plangebietes ausgewiesenen Konzentrationszone für Windenergieanlagen können Immissionen durch Lärm und Schattenwurf auftreten. Im Rahmen der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von acht geplanten Windenergieanlagen (WEA) in der Konzentrationszone Randerath / Uetterath wurde das geplante Wohngebiet in den Immissionsschutzgutachten repräsentativ durch den Immissionspunkt „IP 05Sportplatz“ in Randerath berücksichtigt. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass bereits am Rande des Baugebietes Am Sandberg der zulässige Immissionswert für die Nachtzeit von 40 dB(A) eingehalten werden kann und im gesamten Plangebiet der zulässige Immissionsrichtwert unterschritten wird. Die Schallimmissionsberechnung wurde dabei unter der Bedingung der freien Schallausbreitung (keine schallabschirmende Wirkung durch Gebäude) durchgeführt. Bei einer vollständigen Bebauung des Plangebietes wird sich eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung der Gebäude einstellen.

Die häufiger verwendeten Luft-/ Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen zur Beheizung von Wohngebäuden führen des Öfteren zu Beschwerden wegen Lärm. Diese Anlagen bedürfen meist keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Hierbei sind vielmehr nachbarschafts- bzw. zivilrechtliche Bestimmungen zu beachten. Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Es ist also in hohem Maße gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Nicht außer Betracht zu lassen ist jedoch die schallabschirmende Wirkung der einzelnen Wohnhäuser. Sollte eine kumulierende Betrachtung der Schallimmissionspegel von Windenergieanlagen und Wärmepumpen notwendig werden, ist auf Grund der vorgenannten Gründe nicht davon auszugehen, dass eine unzulässige Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan Nr. 78 erfolgen entsprechende Fest-

setzungen bzw. textliche Hinweise zur Errichtung und zum Betrieb der o.g. Wärmepumpen.

### **Schattenwurf**

In der Rotorschattenwurfberechnung zu den geplanten WEA in der Konzentrationszone Randerath / Uetterath wurden im westlichen Bereich des Stadtteils Randerath, in welchem sich auch das Plangebiet des ehemaligen Sportplatzes befindet, 15 exemplarische Immissionspunkte ausgewählt. Dies geschah auf Grund einer Vielzahl dort befindlicher Immissionspunkte, an welchen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von max. 30 Minuten pro Tag bzw. 30 Stunden pro Jahr zu rechnen ist. Die flächendeckende Darstellung der Gesamtbelastung ergibt, dass die zu erwartenden Rotorschattenwurfbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 bei ca. 60 bis 90 Stunden pro Jahr und somit 30 bis 60 Stunden oberhalb des Orientierungswertes von max. 30 Stunden pro Jahr liegen werden. Im Zuge einer notwendigen Rotorschattenwurf-Regelung, in welcher alle Immissionspunkte berücksichtigt werden müssen, an welchen mit einer Überschreitung der vorgenannten zulässigen Werte zu rechnen ist, werden auch die zukünftigen Bauflächen des Plangebietes in Randerath berücksichtigt. Die Einhaltung der Orientierungswerte kann mit entsprechenden technischen Einrichtungen in den geplanten Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der Rotorschattenwurf-Regelung zu den ermittelten Abschaltzeiten gewährleistet werden.

### **8. Altlasten**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

### **9. Denkmäler**

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

### **10. Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Im Rahmen des im Parallelverfahren beabsichtigten Bebauungsplanverfah-

rens wurde ein Umweltbericht erstellt sowie ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamttraumes.

Der Umweltbericht kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Randerath - Sandberg“ wird das Ziel verfolgt, im Bereich des ehemaligen Sportplatzes im Stadtteil Randerath die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung zu schaffen. Die Bestandsaufnahme des Umweltzustands zeigt, dass durch die geplante Überbauung der vorhandenen Freiflächen keine landschaftlich oder ökologisch besonders wertvollen Strukturen (wohl aber ertragreiche Böden) betroffen sind. Eine naturschutzfachlich wenig bedeutsame Restfläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Verstöße gegen das Artenschutzrecht können durch Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen vermieden werden. Der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll durch geeignete Vorkehrungen gering gehalten werden. Hierzu wurden Vorschläge ausgearbeitet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden über das Ökokonto der Stadt Heinsberg kompensiert.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind bei Realisierung der Planung keine erhöhten umweltbedingten außergewöhnlichen Beeinträchtigungen für den Menschen oder für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Stadt Heinsberg überwacht das Planungsgebiet auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **11. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im o. g. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 78 ermittelt worden.

Im Planungsgebiet ist die stärkste Eingriffsintensität im Bereich des Straßenbaus und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Das übrige Gebiet wird von kleinen, strukturarmen Gärten und Vorgärten eingenommen. Hier wird die

Eingriffsintensität nur als mäßig angesehen. Das Plangebiet soll an seinen Außengrenzen mit einer Schnitthecke eingegrünt werden.

Der zu erwartende Versiegelungsgrad kann für eine zusammenfassende Bewertung des Eingriffs im Bereich der Baufläche herangezogen werden. Eine für Wohngebiete übliche Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht in Zusammenhang mit § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung von ca. 60 % der Baufläche (zulässige Grundfläche). Durch Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den überbaubaren Bereich per Festsetzung kann die Versiegelung jedoch auf geringere Werte begrenzt werden. Die restliche Fläche wird in geringerem Maße und teilweise auch nur temporär (während der Bauzeit) durch die Bautätigkeit beeinträchtigt.

Das kleine Gehölz am Südwestrand des Planungsgebietes besteht überwiegend aus Baumarten und gehört zum Biotoptyp „Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen“. Die gleiche Bewertung erfolgt für die beiden Säulenhainbuchen, die als Einzelgehölze im Saumbereich des Sportplatzes (außerhalb der Ortslage) stehen.

Unter den vorgenannten Vorgaben wird eine naturschutzrechtliche Kompensation von ca. 55 % im Planungsgebiet erreicht. Hierzu tragen in erster Linie die Gärten (einschließlich Hecken) mit insgesamt 7.073 Punkten bei. Das verbleibende **Kompensationsdefizit von 9.771 Punkten** entspricht einer Standard-Ausgleichsfläche (Feldgehölz, Grundwert P = 6, auf Acker, Grundwert A = 2) von ca. 2.443 qm. Da für den Artenschutz voraussichtlich keine konkreten kompensatorischen Maßnahmen erforderlich werden, soll das Defizit mit dem Guthaben auf dem Ökokonto der Stadt Heinsberg verrechnet werden.

Heinsberg, den 18.02.2016

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor