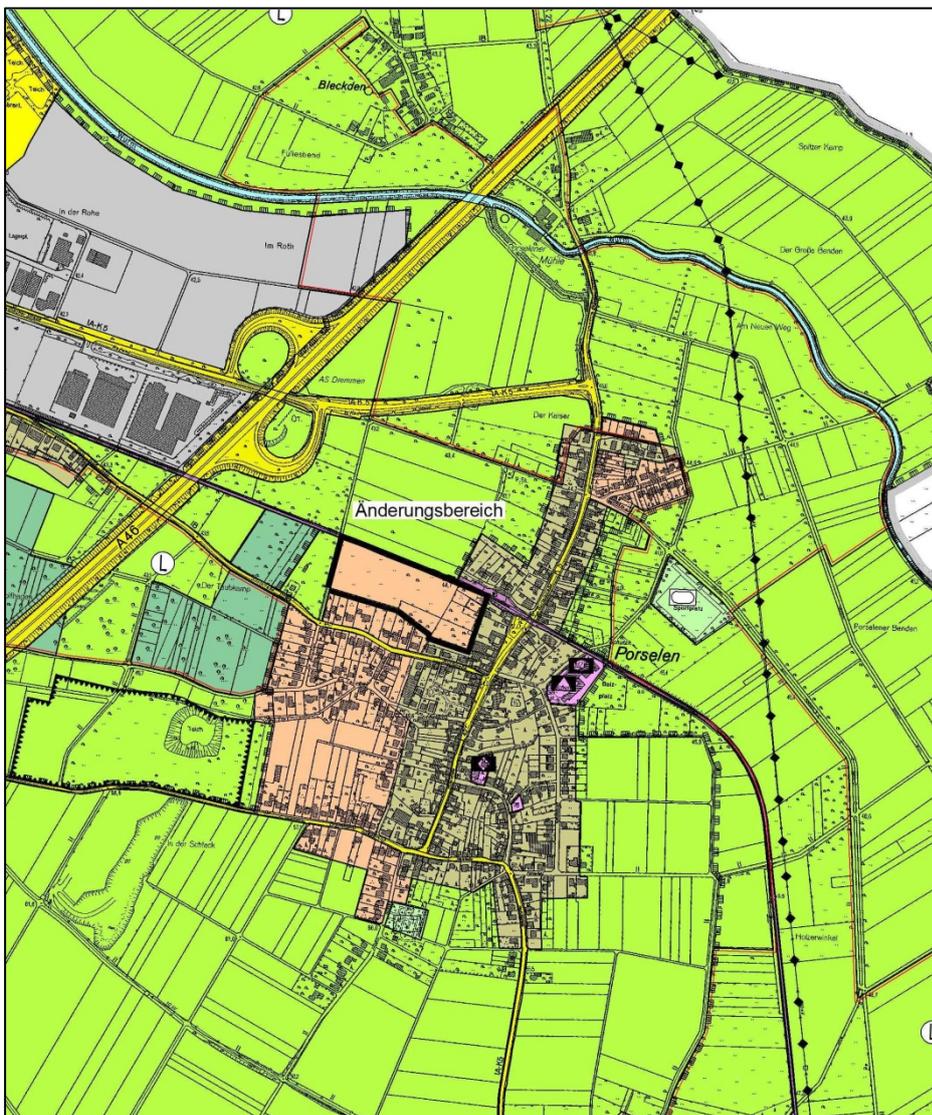


STADT HEINBERG



Begründung zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Porselen



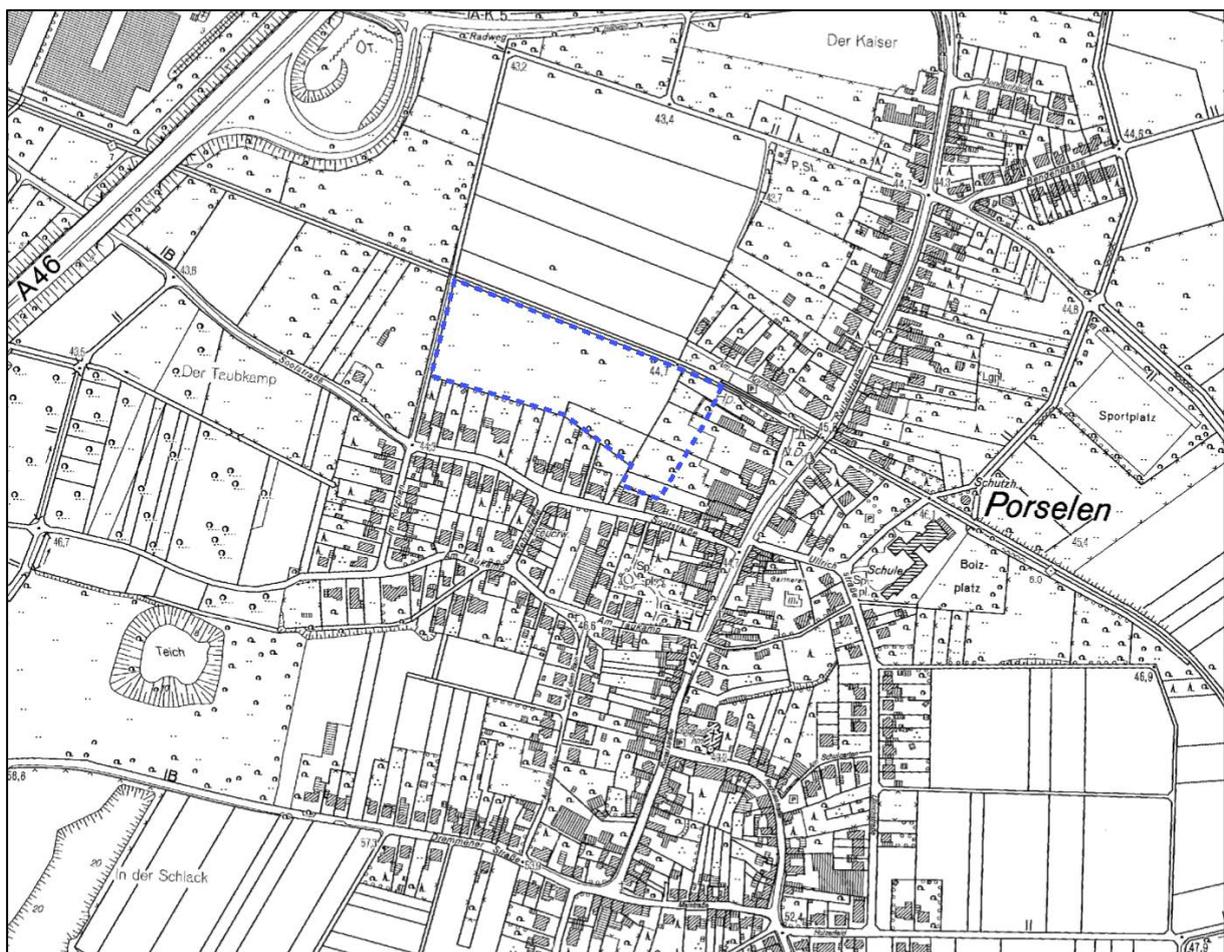
Inhaltsverzeichnis

- 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 der Flächennutzungsplanänderung in Porselen liegt südlich der Eisenbahnstrecke Heinsberg-Lindern. Im Osten grenzen die Gärten der Bebauung der Rurtalstraße und im Süden die Gärten der Wohnbebauung der Sootstraße an. Im Westen schließt sich an das Plangebiet ein Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Im Rötchen“. Im Westen und Norden grenzt der Änderungsbereich an unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südlich angrenzende Bebauung ist vorwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Die östlich angrenzende Bebauung der Rurtalstraße ist hauptsächlich durch ältere, dörfliche Baustrukturen geprägt.

Der geplante Änderungsbereich ist ca. 2,7 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 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Porselen soll im Bereich der ortskernnahen landwirtschaftlich genutzten städtischen Fläche ein Wohngebiet ermöglicht werden.

Auf Grund der ländlich geprägten Struktur des Stadtgebietes ist dem Bedarf entsprechend ein gleichmäßiges Angebot an Wohnbauflächen notwendig, um insbesondere auch den jüngeren Bewohnern der Orte eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen. Gerade für den Fortbestand der örtlichen Gemeinschaft und des Vereinslebens ist es wichtig, dass dieses Potenzial nicht gezwungen wird abzuwandern, da keine entsprechenden Baumöglichkeiten im Ort verfügbar sind. Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu entwickeln. Der Stadtteil Porselen ist zum einen über den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn in Richtung Aachen und Mönchengladbach optimal angebunden. Darüber hinaus befindet sich der Standort in der Nähe der Autobahnzu- und -abfahrt der BAB 46, die derzeit einen Lückenschluss über die B 56 an das niederländische Autobahnnetz der A 2 erfährt. Beide Autobahnen sind wichtige Verbindungen, über die man schnell in die Zentren Mönchengladbach (N), Düsseldorf (NO), Köln (O), Aachen (S), Maastricht NL (SW), Lüttich B (SW), Antwerpen B (W) und Eindhoven NL (NW) und darüber hinaus gelangt.

Die erschlossenen Baugebiete in Porselen sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Innerhalb des Flächennutzungsplanes und der Ortslagensatzung stehen die meisten Flächenpotenziale nicht zur Bebauung zur Verfügung, da die Privateigentümer meist nicht veräußerungswillig sind. Auch auf Grund der derzeit niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft Flächen zu veräußern, da Bauland mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll. Ein weiterer Grund, dass Flächenpotenziale in Porselen nicht in Anspruch genommen werden können ist, dass diese von den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden und daher schwerlich aus dem Betriebsvermögen entnommen werden können. Für die geplante Umwandlung der derzeit landwirtschaftlich genutzten städtischen Fläche in der Gemarkung „Vorne am Diebsweg“ spricht die Möglichkeit einer zeitnahen Umsetzung auf Grund von Bebauungsverpflichtungen, die seitens der Stadt Heinsberg den Käufern der Baugrundstü-

cke auferlegt werden. Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser werden im Stadtgebiet Heinsberg vor allem wegen niedriger Darlehenszinsen weiterhin stark nachgefragt. Alternative Lagen zur Ausweisung von Baulandflächen sind in Porselen auf Grund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht ersichtlich. In Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung erfolgt die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“, womit eine städtebaulich harmonische Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie ein verträglicher Übergang in die angrenzende freie Landschaft gewährleistet ist.

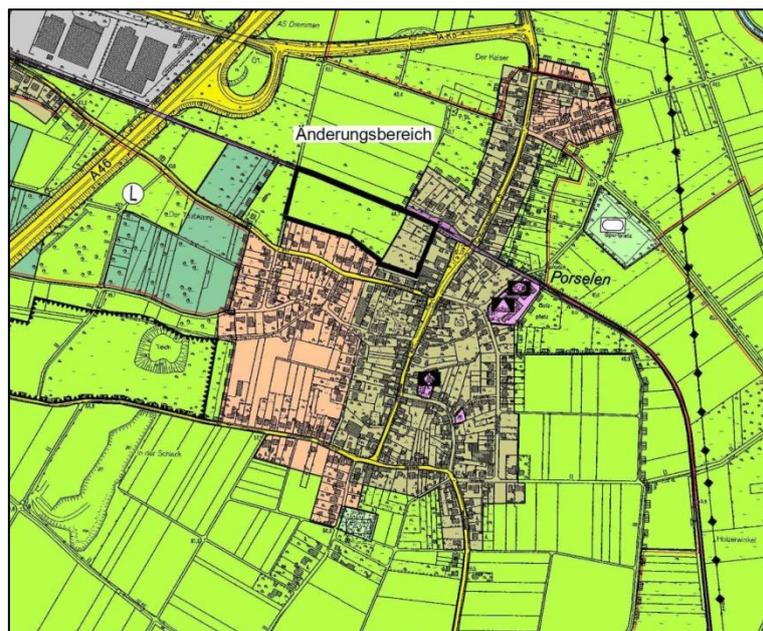
3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt diesen Bereich als ‚Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich‘ dar. Das gem. § 34 LPIG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Planung wurde mit Verfügung vom 07.08.2013 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und kleinere Teilbereiche am östlichen Rand des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt.



Rechtskräftige Flächennutzungsplandarstellung in Heinsberg- Porselen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft (ca. 2,07 ha) bzw. gemischter Baufläche (ca. 0,63ha) in Wohnbaufläche geändert werden.

3.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen – Am Diebsweg“ aufgestellt, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

3.4 Landschaftsschutz

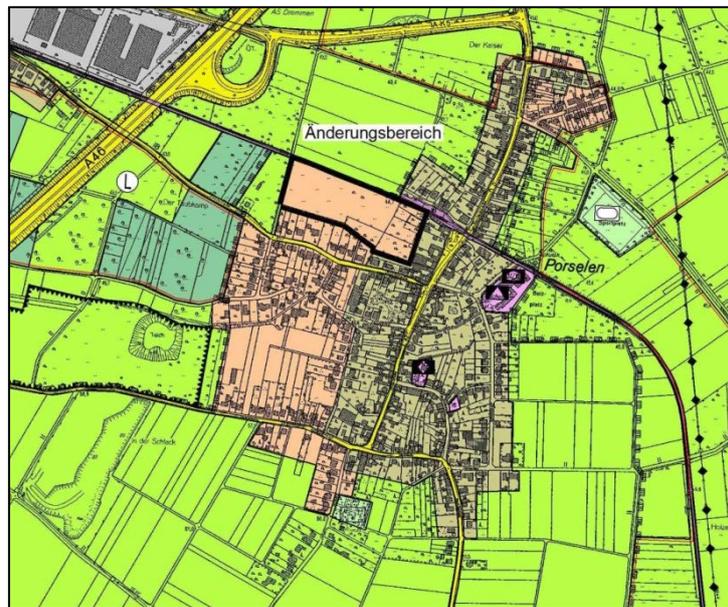
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.

4. Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird derzeit als Mähwiese, die mit zwei Einzelbäumen bestanden ist genutzt.

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. Zur nördlich angrenzenden Bahnfläche ist im Bebauungsplan ein 10 m breiter Grün- / Pflanzstreifen vorgesehen.



Flächennutzungsplandarstellung nach der 41. Änderung

6. Erschließung

6.1. Verkehr

Die Erschließung ist über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Im Rötchen“ an die Sootstraße vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes sind eine Haupterschließung mit ringförmiger Wendeanlage und zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen geplant.

6.2 Öffentliche Versorgung

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

6.3 Entwässerung

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation in der Sootstraße. Die Niederschlagswässer sollen einem zentralen Regenrückhaltebecken westlich des Wirtschaftsweges 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.

Lärm Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zur Wurmthalbahn und zur Bundesautobahn BAB 46 wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt. Aufgrund der Beaufschlagung durch Verkehrsgeräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Plangebiet ist festzustellen, dass Kennzeichnungen für Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich werden. Von daher ist der Schutz vor den Einwirkungen aus den Verkehrsgeräuschen der Autobahn A 46 sowie aus der Regionalbahnstrecke ("Wurmthalbahn") für die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 durch erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) zu gewährleisten.

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. Für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, 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.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 „Porselen – Am Diebsweg“ beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer GRZ von 0,4 der Baufläche einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt eine versiegelte Grundfläche von ma-

ximal ca. 14.315 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatschG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation soll innerhalb des Plangebietes in Form einer Obstbaumwiese erfolgen. Der genaue Kompensationsbedarf wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und ausgeglichen.

Heinsberg, den. 10.11.2016

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor