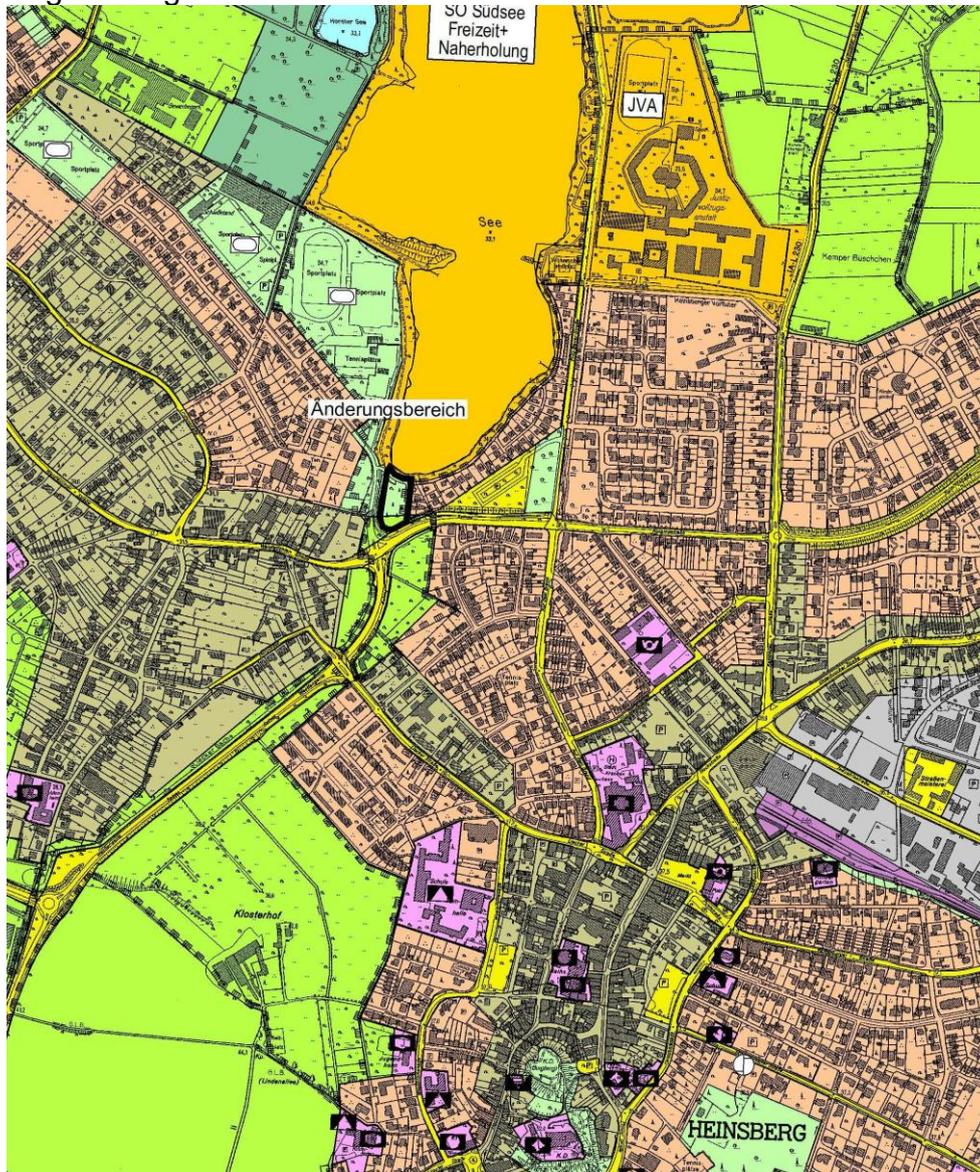


36. Änderung des Flächennutzungsplanes Der Stadt Heinsberg im Bereich Seeufer

Begründung Teil 1



Planverfasser:



VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407-91410
Fax: 02407-914120
info@vsu-euro.de

Stadt Heinsberg



Stand: Juni 2017

Teil 1

1. Allgemeine Begründung	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung des Verfahrens	3
2. Lage im Raum	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Landschaftsplan	5
4. Beschreibung der Änderungen	5
4.1 Bestehende Nutzung	5
4.2 Planungsziele	6
5. Auswirkungen der Planung	6
6. Umweltbericht	6
7. Ausgleichsmaßnahmen	7

1. Allgemeine Begründung

Gemäß § 5 (5) des Baugesetzbuches ist der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung beizufügen. In der Begründung werden entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt.

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die derzeitige Grünfläche liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt zwar im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Heinsberg. Der Geltungsbereich wurde jedoch in der damals noch erforderlichen Plangenehmigung von der Genehmigung (gemäß Genehmigungsverfügung vom 9.5.1977, AZ. 35.2.12 – 516.01 – 2484. 77.) ausgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 23 setzt darüber hinaus die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen als „Grünfläche“ fest, so dass eine Bebauung an dieser Stelle ohne planungsrechtliche Regelung nicht erschlossen wäre. Der Flächennutzungsplan stellt dementsprechend eine Grünfläche dar. Für das derzeit ungenutzte Grundstück wurde nunmehr durch einen Vorhabenträger ein Entwurf für eine Bebauung erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Heinsberg abgestimmt. Um diesen Entwurf realisieren zu können, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 nach § 12 BauGB aufgestellt. Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist daher der Flächennutzungsplan nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

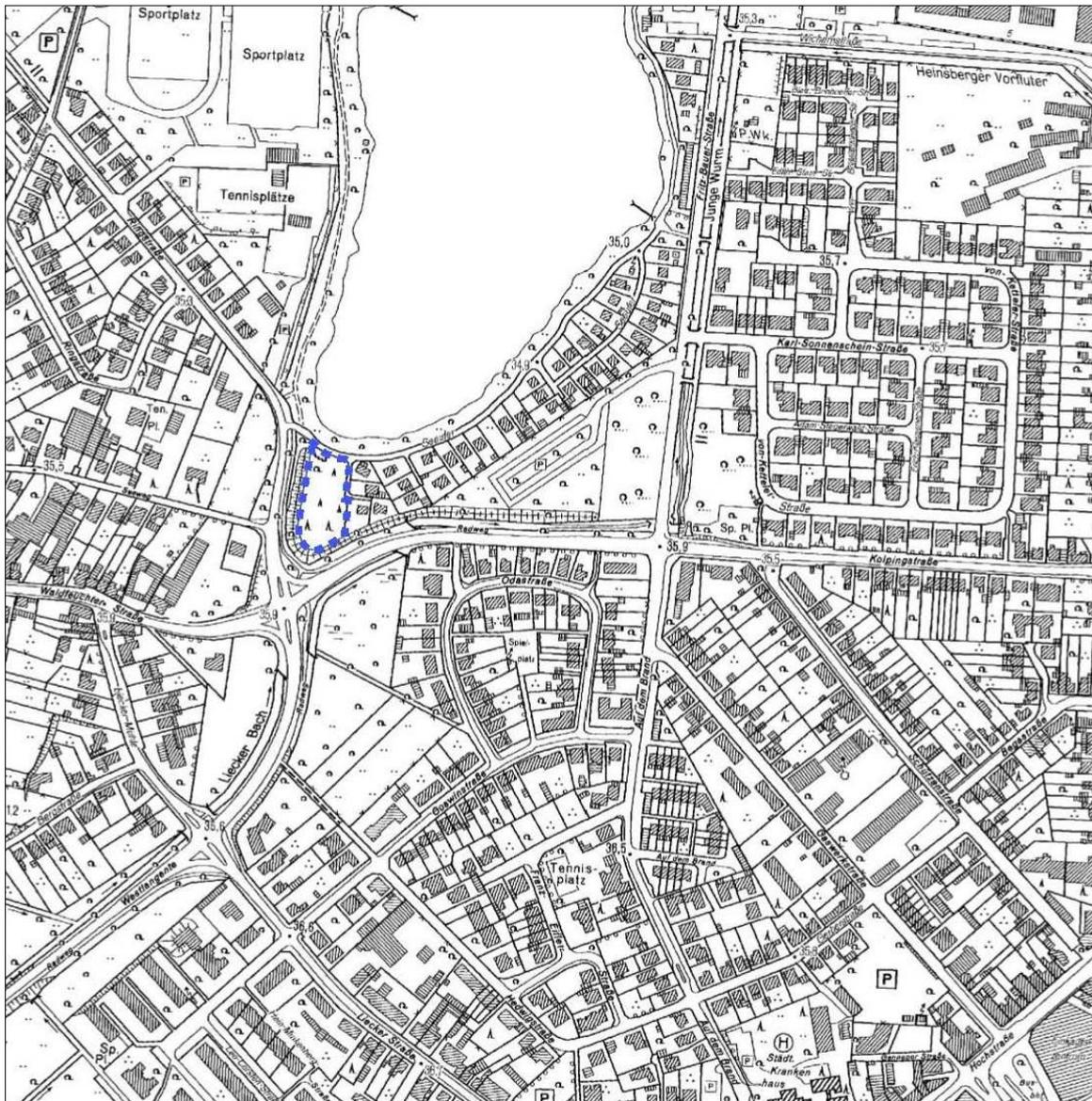
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung des Verfahrens

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474) m.W.v. 08.09.2015.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185), in Kraft getreten am 31. März 2010.
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW) zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW** vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 838).

2. Lage im Raum

Der Bereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg befindet sich nördlich der Innenstadt von Heinsberg zwischen Seeufer, Ringstraße und Kolpingstraße an der südlichen Seite vom Lago Laprello. Die genaue Abgrenzung ist aus der unten beigefügten DGK 5 zu ersehen:



3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Gebietsentwicklungsplan GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der GEP wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

Der Regionalplan stellt in diesem Bereich als Teil des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs dar. Dieser bildet hier insbesondere eine Siedlungszäsur zwischen Kirchhoven und Heinsberg, die sich im Wesentlichen entlang der Westtangente orientiert. In der Grundlagentkarte des Regionalplans ist ersichtlich, dass insbesondere südlich des Lago Laprello sowie südlich der Kolpingstraße Bebauung innerhalb dieses Korridors vorhanden ist. Er besteht im Wesentlichen aus der straßenbegleitenden Begrünung sowie dem Wäldchen zwischen Kolpingstraße und Westtangente sowie dem Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans. Nördlich anschließend ist ein Oberflächengewässer mit einer zweckgebundenen Nutzung zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze dargestellt. Darüber hinaus ist als Nachfolgenutzung ein Freiraum mit Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg ist gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) eine Abstimmung der Planung mit der Bezirksregierung Köln erfolgt. Mit Schreiben vom 18.09.2014 wurde der Stadt Heinsberg bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht und somit keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung, der mit Bekanntmachung vom 14.05.2016 Rechtskraft erlangt hat. Er stellt bereits den regionalplanerisch abgestimmten Stand hinsichtlich des Änderungsbereichs dar. Es lässt sich im Landschaftsplan eine Dreiteilung erkennen: Die heutige Wiesenfläche zwischen Erschließungsstraße und Wall ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und unterliegt damit nicht mehr der Landschaftsplanung. Der Wall ist bis zum inneren Wallfuß Teil des Landschaftsschutzgebiets 2.2-8. Für dieses Landschaftsschutzgebiet ist das Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft formuliert. Der Schutzzweck ist unter anderem die Erhaltung der reich strukturierten siedlungsnahen Bereiche, die Erhaltung der Landschaft für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und die Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen, wie Feldgehölzen, Obstwiesen, Hecken, Baumreihen als Vernetzungselemente des Biotopverbundes. Der Raum ist als Maßnahmenraum M 29 vorgeschlagen. Die im Entwurf des Landschaftsplans dargestellten Einzelmaßnahmen betreffen jedoch nicht den Änderungsbereich.

4. Beschreibung der Änderungen

4.1 Bestehende Nutzung

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche befindet sich im Bereich der südlichen Lago Laprello. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Änderungsbereich Grünfläche dar. Der Änderungsbereich ist ca. 3.310 m² (0,33 ha) groß.

4.2 Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Änderungsbereich Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen zu schaffen. Mit dem Vorhaben werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung südlich des Lago Laprello gemäß der Zielsetzung des B-Plans 23
- Nutzung des Siedlungspotentials der Innenentwicklung, da Erschließungsanlagen vorhanden sind (Entwässerung, Lärmschutzanlage, Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Schaffung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen in direkter Nähe zum Stadtkern und zu Erholungsangeboten in der Form einer Tagespflege für ca. 20 Personen einschließlich Verwaltung und maximal eine Wohnung für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal bzw. für einen Hausmeister sowie angrenzenden neun Kleinhäusern für betreutes Wohnen
- Beibehaltung der Landschaftsfunktion des vorhandenen Lärmschutzwalls
- Die geplante niedrige Baustruktur soll sich in die Umgebung einfügen und somit nicht von den westlichen bzw. südlich angrenzenden Straßen eingesehen werden können. Eine Dachbegrünung unterstützt die Einbindung in die Umgebung des Naherholungsgebietes.
- Aufwertung der Erschließungsfunktion des Seeuferwegs für die Erholung und das Ferienhausgebiet

Die Planungsziele können nur mit einer Änderung des Flächennutzungsplans realisiert werden, da dieser Grünfläche darstellt.

5. Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich ist durch aufgegebenen bzw. überholten Nutzung geprägt, so dass eine Überplanung und Anpassung dieser Flächen im Rahmen der Durchführung der Planungen im Bereich des Lago Laprello folgerichtig ist und sich positiv auf die weitere Stadtentwicklung Heinsbergs auswirkt.

Neben der baulichen Entwicklung wird sich das Verkehrsgeschehen geringfügig ändern. Insgesamt ist für das Vorhaben mit ca. 135 Fahrten mit Kraftfahrzeugen am Tag zu rechnen. Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben ist wegen der geringen Bewohner- und Besucherzahl insgesamt als gering einzustufen. Es kann mit sehr hoher Sicherheit erwartet werden, dass die zukünftigen Verkehrsströme durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bewältigt werden können.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange der Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung sind dieser Begründung beigefügt.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzlich möglich werden, sollen ausgeglichen werden. Der Kompensationsanspruch wird mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes seitens der Verursacher erfüllt. Hierzu sollen zwei Flächen aus dem Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft beansprucht werden. Zum einen wird auf einer intensiv genutzten Ackerfläche eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die benötigte Ersatzaufforstung in einem Umfang von 1.478 m² wird auf dem Flurstück 3 (Flur 8, Gemarkung Porselen) erbracht.

Der restliche Bedarf an 4.214 Ökopunkten wird ohne konkrete Flächenzuweisung über die Ökopunkte abgedeckt, die mit Maßnahmen auf einem Komplex der Flurstücke 48 bis 51 sowie 182 und 183 (Flur 26, Gemarkung Dremmen) generiert worden sind.

Für die Herleitung des Kompensationsbedarfs sowie den Nachweis der Kompensation auf der festgesetzten Fläche wird auf den Umweltbericht als separaten Teil dieser Begründung verwiesen. Die Kompensation wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heinsberg verbindlich vereinbart.

Herzogenrath, den 01.06.2017

Dr. Ing. Thomas Baum