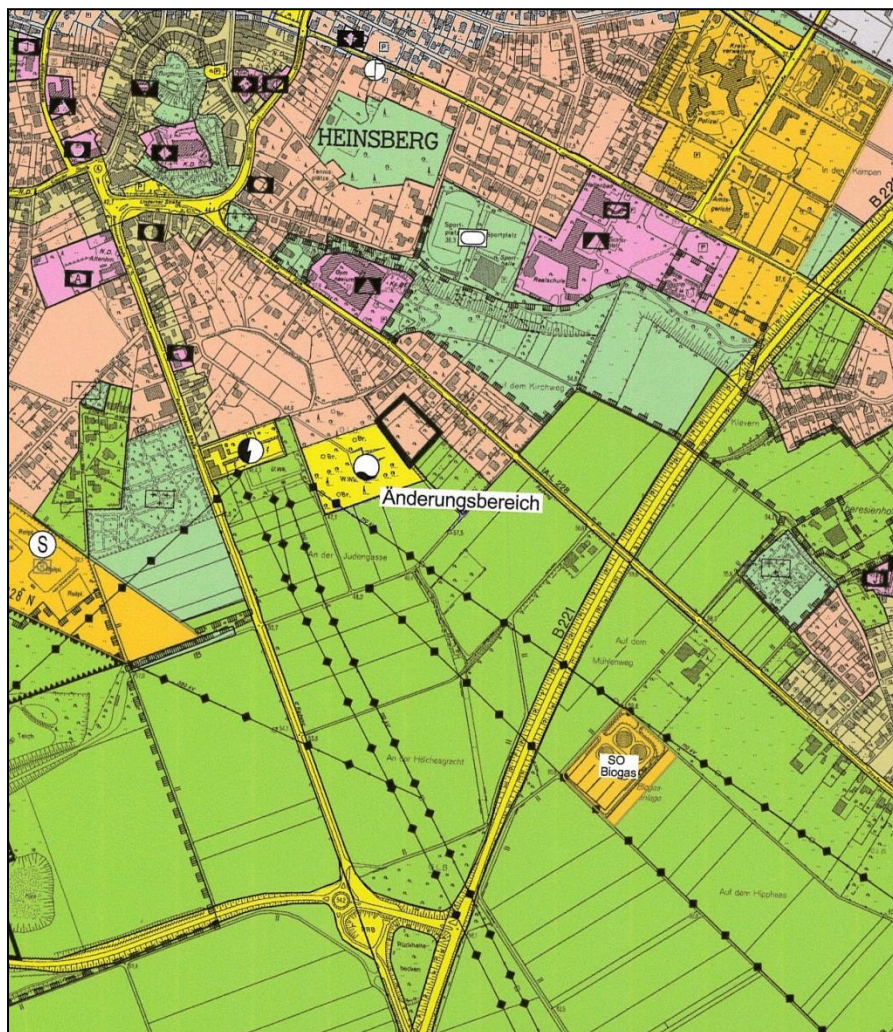

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg

für den Bereich „Linderner Straße / Am Wasserwerk“

Teil A:
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
Stand: 18.09.2017



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	3
1.3	Hinweis auf Teil B: Umweltbericht	4
2.	LAGE IM RAUM	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplan	5
3.3	Sonstige Planwerke	5
4.	INHALT DER 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	5
4.1	Geltende Fassung	5
4.2	Geänderte Fassung	6
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	6
5.2	Verkehr	6
5.3	Ver- und Entsorgung	7
5.4	Immissionen / Emissionen	7
5.5	Bergbau / Altlasten	7
5.6	Naturhaushalt / Ökologie	7
5.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	8
5.8	Sachgüter	8
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.	FLÄCHENBILANZ	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am südöstlichen Stadtrand der Innenstadt Heinsberg, im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße (L 228) und südlich des Brunnenweges, auf einem bisher nicht baulich genutzten Gelände angrenzend an die Straßenrandbebauung der Linderner Straße und des Brunnenweges, ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,7 ha geplant. Hierzu ist es erforderlich, im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in „Wohnbauflächen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu ändern.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet an dieser Stelle eine bauliche Nachverdichtung mit umgebungstypischen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise auf mittelgroßen Grundstücken vor. Ziel und Zweck der 29. Änderung ist es, im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ in dieser integrierten Lage, angepasst an das nördlich gelegene Wohngebiet „Schleidener Aue“, qualifizierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Stadt Heinsberg verfolgt mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 72 vollzogen wird, folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes am Stadtrand.

Die geänderte Darstellung rundet zudem den südöstlichen Stadtrand sinnvoll als „Wohnbaufläche“ ab und schließt eine bisher städtebauliche Lücke zwischen der Nutzung „Wohnen“ entlang der Linderner Straße und der Fläche für Versorgung „Wasserwerk Brunnenweg“.

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), , zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
- **Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturchutzgesetz - LNatSchG NRW)** neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (GV. NRW. S. 259).

1.3 Hinweis auf Teil B: Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des Planverfahrens ein Umweltbericht zu erarbeiten. Er liegt der Begründung Teil A als gesonderter Teil B bei.

2. LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Bereich von Heinsberg am Stadtrand zwischen der in Süd-West-Richtung verlaufenden Linderner Straße (B 228) und dem Wasserwerk am Brunnenweg. Der unmittelbare Bereich entlang der Linderner Straße ist bebaut und als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Das rückwärtige, noch nicht bebaute Gebiet bis zur Fläche Wasserwerk wird mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes konsequenterweise in Form eines Lückenschlusses als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es besteht aus zum Teil brachgefallenem Gartenland mit Wiesenflächen, Obstbäumen, Einzelgehölzen, heckenartigen Gehölzstrukturen sowie Nutzgärten, Spiel- und Liegerasenflächen, kleinen befestigten Terrassen und Sitzbereichen sowie kleinflächigen wassergebundenen und befestigten Wegeflächen, die überwiegend durch die Anlieger genutzt werden. Die Gehölzstrukturen verdichten sich Richtung Südwesten bis hin zu den waldartigen Strukturen auf dem Gelände des Wasserwerkes.

Nach Süden Richtung Schafhausen grenzen ab Grenze des Wasserwerkgeländes rückwärtig sowie ab Ende der bebauten Ortslage entlang der Linderner Straße intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW), Teil A „Zentralörtliche Gliederung“, ist die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft. Die Autobahn BAB 46 endet bisher südlich des Stadtteils Heinsberg, soll jedoch als internationale Achse voraussichtlich ab 2016 als B 56n den Lückenschluss zur Niederlande vollziehen. Die B 221 / B 221n stellt eine überregionale Achse dar. Seit 2013 ist die Stadt auch wieder über den Schienen – ÖPNV erreichbar und über Lindern an Mönchengladbach und Aachen angebunden. Heinsberg ist daher sowohl straßen- als auch schienentechnisch überregional gut angebunden.

Der Änderungsbereich liegt sowohl gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW, Teil B „Siedlungsräumliche Struktur“, als auch gem. LEP NRW, Entwurf 2013 im Siedlungsraum der Stadt Heinsberg.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der westlich angrenzende Bereich des Wasserwerkes gehört teilweise bereits zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

3.3 Sonstige Planwerke

Der Änderungsbereich ist Teil des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg. Hier ist der unmittelbare Bereich ohne besondere Festsetzungen aufgenommen. Die waldartigen Strukturen der Brunnen- und Wasserwerksanlage südwestlich des Änderungsbereiches unterhalb der Böschung (unterhalb des Flurstücks 384) sind als „Geschützter Landschaftsbestandteil (GL 2.4-54) im Landschaftsplan festgesetzt.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. INHALT DER 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Geltende Fassung

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ gem. § 5 Abs. 5 Nr. 9a BauGB dargestellt. Der Bereich wird jedoch seit Anfang der Besiedelung der oberen Linderner Straße zum Anfang des vorigen Jahrhunderts nicht als landwirtschaftliche Fläche im Sinne des § 201 BauGB¹ genutzt. Die Flächen sind zum Teil brachgefallen und mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Sie werden teilweise als privater Gartenbereich der Anlieger benutzt. Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dargestellten Wohnbauflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen des Wasserwerkes am Brunnenweg und stellt keine klas-

¹ § 201 BauGB: Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

sische, in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden, im FNP dargestellten und faktisch genutzten Flächen für die Landwirtschaft dar. Es handelt sich hier um eine geringfügige bauliche, aufgelockerte Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der Linderner Straße und eine Umwandlung von brachgefallenen Frei- und Grünlandflächen zu Wohnbaulandflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB (Umwidmungssperrklausel) wäre neben der Ermittlung von vorhandenen Brachflächen im Innenbereich (die sich zweifelsohne zumindest teilweise hier befinden) auch die Ermittlung von Gebäudeleerstand, Baulücken oder anderen Nachverdichtungspotenzialen durchzuführen. Jedoch würde dies im Verhältnis zur absoluten Größe der Fläche sowie zur geringen Verdichtung am Siedlungsrand zu aufwändig und nicht zielführend sein. Im Übrigen fügt sich die künftige Wohnbaufläche mit ihrer Bebauung harmonisch in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein.

4.2 Geänderte Fassung

Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Heinsberg und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Planbereiches. Die wesentlichen Ziele der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse sowie
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes am Stadtrand.

Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“, so dass Planungsrecht nach § 10 Abs. 1 BauGB kurzfristig geschaffen werden kann.

Der unter Ziff. 2 beschriebene und in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich wird daher in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes als „**Wohnbauflächen**“ gem. **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO** dargestellt.

Die geänderte Darstellung rundet zudem den südöstlichen Stadtrand sinnvoll als „Wohnbauflächen“ ab und schließt eine bisher städtebauliche Lücke zwischen der Nutzung „Wohnen“ entlang der Linderner Straße und der Fläche für Versorgung „Wasserwerk Brunnenweg“.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich befindet sich im nicht einsehbaren rückwärtigen Bereich der Linderner Straße, so dass davon auszugehen ist (vgl. Bebauungsplan Nr. 72 im Parallelverfahren), dass eine adäquate, stadtrandtypische Bebauung entstehen wird.

5.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches der 29. Änderung erfolgt über die Linderner Straße (L 228). Daher ist der Standort gut an das überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung stehen am Plangebiet zur Verfügung. Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird parallel zur Niederschlagswasserentsorgung getrennt aus dem Plangebiet herausgeführt und wird nordwestlich an die Kanalisation des Brunnenweges angeschlossen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dafür ist im Zuge der Erschließungsplanung des Baugebiets ein Versickerungsbecken in Verlängerung des südwestlichen 3,5 m breiten Erschließungsweges außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück des Wasserwerkes anzulegen. Die Erschließung zur Wartung etc. erfolgt über den vorgenannten Erschließungsweg aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Das Plangebiet wird daher im Trennsystem entwässert.

5.4 Immissionen / Emissionen

Da sich der Änderungsbereich im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße befindet und durch die Bebauung entlang der Straße abgeschirmt wird, ist davon auszugehen, dass durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm auf der Linderner Straße keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.5 Bergbau / Altlasten

Weder bergbauliche Auswirkungen noch Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand zu erwarten.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist ein Umweltbericht (vgl. Teil B der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 und 2) erstellt worden (ASP). Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010: „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ ist für die Flächennutzungsplanung gem. 3.1 lediglich eine überschlägige Vorabschätzung – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) erforderlich. Da jedoch im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe 2) notwendig war, sind diese Ergebnisse als Anlage dem Umweltbericht angefügt.

Das Plangebiet besteht aus gut strukturiertem Gartenland mit Wiesenflächen, Obstbäumen, Einzelgehölzen aus bodenständigen Arten mit unterschiedlichem Altersaufbau, heckenartigen Gehölzstrukturen, Nutzgärten, brachgefallenem Gartenland, Spiel-

und Liegerasenflächen, kleinen befestigten Terrassen und Sitzbereichen sowie kleinflächigen wassergebundenen und befestigten Wegeflächen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen, vielfältigen Gehölz- und Freiraumstrukturen von hoher ökologischer Bedeutung sind. Ergänzend wird die hohe Bedeutung unterstützt durch die Lage (außerhalb des Plangebiets) zu den vorhandenen waldartigen Strukturen des Wasserwerks.

Aufgrund der Altersstruktur einzelner Gehölze sowie die Zusammensetzung von offenen und geschlossenen Gehölzflächen können Vorkommen von geeigneten Bruthabitaten, Winterquartieren und Wochenstuben für planungsrelevante, faunistische Arten nicht ausgeschlossen werden (Baumhöhlen, Stammrisse, Einfluglöcher in Gebäuden); diese sollen bezüglich ihrer Relevanz im weiteren Planverfahren geprüft werden.

Die z. T. heckenartigen Strukturen und offenen Rasen- und Wiesenflächen können für Vögel und Kleinsäuger Unterschlupf, Brut- und Nahrungshabitate sein, deren artenschutzrechtliche Bedeutung ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft werden soll.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP 1) wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes z.Z. Beeinträchtigungen auf die Lebensräume oder den Bestand der Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen sind. Auf Grund der vorhandenen Datenlage zur Verbreitung der Arten können artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um jedoch ev. Beeinträchtigungen und ev. Schadensbegrenzungen aufzuzeigen, wurde im Zuge des Planverfahrens zum parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Art-zu-Art-Betrachtung (Stufe 2) als vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis führte, dass die Planung nicht zu einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG führen wird, wenn bestimmte Schutzmaßnahmen im weiteren Verfahren (auf der Ebene des Bebauungsplanes) beachtet werden.

Teil B: Umweltbericht

Die übrigen umweltrelevanten Belange sind dem Teil B: Umweltbericht zu entnehmen.

5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

5.8 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Der Änderungsbereich ist bereits durch das überwiegend bebaute Umfeld geprägt. Die 29. Änderung führt zur Vorbereitung der baulichen Inanspruchnahme einer innerörtlich geprägten Fläche am Stadtrand. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen/ Infrastrukturen werden auch in Zukunft

gestärkt bzw. erhalten und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

6. FLÄCHENBILANZ

Die 29. Änderung des Flächennutzungsbereich stellt in seinem Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO in einer Größe von **ca. 0,7 ha** dar.

Heinsberg und Aachen, den 18.09.2017

Planungsgruppe **MWM**, Aachen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Moersheim', with a long horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Dipl.-Ing. Robert Moersheim