STADT HEINSBERG





BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Horst



GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	VERFAHREN	3
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	3 - 4
<u></u>	Luftbild	3 - 4
	Flächengröße	3
	Auszug aus der Flurkarte	
	Auszug aus dei Fidikaite	4
3.	VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	5
4.	PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	5
5.	PLANUNGSRECHT	6
	Landesplanerische Vorgaben	6
	Flächennutzungsplan	7
6.	UMWELTBELANGE	7 - 12
	Artenschutzprüfung	7
	Geologie / Bodenschutz	9
	Immissionsschutz	9
	Natur- und Landschaftsschutz	9
	Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	12
7.	DENKMALPFLEGE	10
8.	ERSCHLIESSUNG	11
	Überörtliches Straßennetz	11
	Anbindung	11
	Innere Erschließung	11
	Öffentliche Einrichtungen	11
	Öffentliche Ver- und Entsorgung	11
10.	ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG	12

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Horst. Nördlich wird das besagte Gebiet von der Mühlenteichstraße begrenzt, östlich grenzt das Gebiet an die Straße "Am Breiten Weg". Parallel dazu verläuft die Bahntrasse Lindern-Heinsberg. Südlich wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Westlich grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung der Wiesenstraße.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)

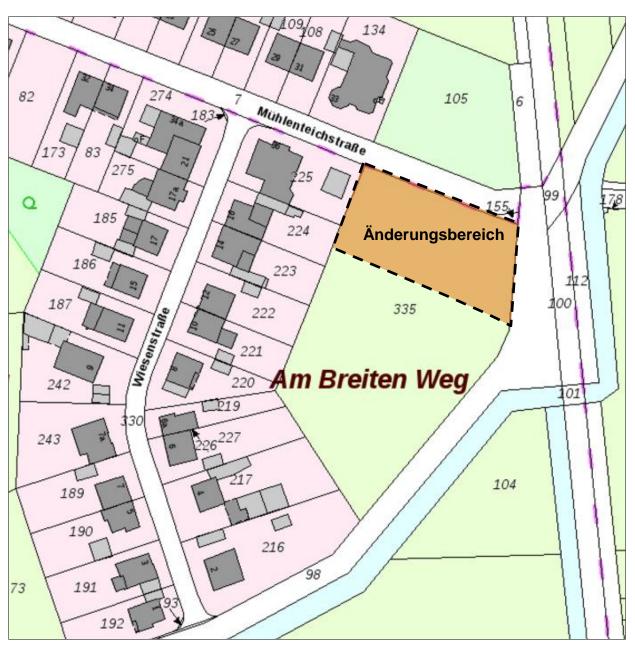


2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Horst, Flur 8 und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 335. Das Flurstück 335 hat eine Größe von 5.301m², davon umfasst der Änderungsbereich eine Fläche

von ca. 1.800 m². Die genauere Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Im Ortsteil Horst befinden sich die noch freien Baugrundstücke im privaten Besitz und stehen nicht zum Verkauf. Auch auf Grund der derzeit niedrigen Zinsen besteht seitens der Grundstückseigentümer 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 Horst 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.

Größere Baulandausweisungen sind in den letzten Jahren in Horst nicht erfolgt. Insbesondere junge Leute aus Horst wollen ortsansässig bleiben, können dort jedoch mangels fehlender Baumöglichkeiten nicht bauen. Um jungen Leuten eine Zukunftsperspektive bieten zu können, ist dem Bedarf entsprechend, im ländlich geprägten Stadtgebiet ein gleichmäßiges Angebot an Wohnbauflächen notwendig. Der Eigentümer des betroffenen Änderungsbereiches beabsichtigt, die ausgewiesenen Bauflächen an Bauwillige zu veräußern. Auch wird der Fortbestand der dörflichen Gemeinschaft und des örtlichen Vereinslebens durch das Abwandern Bauwilliger erheblich gestört.

Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu entwickeln. Der Stadtteil Horst ist zum einen über den Bahnhaltepunkt 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.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Das Plangebiet ist auf Grund des oben geschilderten Bedarfs für die Bereitstellung von Wohngrundstücken prädestiniert. Mit der Bildung von drei bis vier Grundstücken kann man im Zuge der parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken zumindest zu einem Teil gerecht werden.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, das bestehende Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes Ho. 1 in Bauart und Bauform architektonisch verträglich zu erweitern und die vorgesehene Bebauung als Arrondierung an die bestehende Ortsstruktur anzupassen.

Alternative Lagen zur Ausweisung von Baulandflächen sind in Horst insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse derzeit nicht ersichtlich.

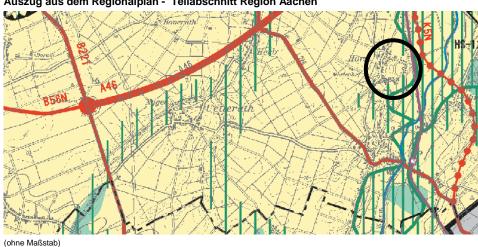
In Anlehnung an das bestehende Bebauungsplangebiet Ho. 1 erfolgt die Ausweisung einer "Wohnbaufläche", womit eine städtebaulich harmonische

Ergänzung der vorhandenen Bebauung, sowie ein verträglicher Übergang in die angrenzende freie Landschaft gewährleistet ist.

5. **PLANUNGSRECHT**

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPIG NRW) vor. Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" aus. Das gemäß § 34 LPIG notwendige landesplanerische Einvernehmen wurde mit Verfügung vom 18.09.2014 von der Bezirksregierung Köln erteilt.



Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall soll der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die Plangebietsfläche ist derzeit als "Fläche Landwirtschaft" ausgewiesen, sie soll in "Wohnbaufläche" geändert werden.

Darstellung bisher (ohne Maßstab)



Darstellung nach der 37. Änderung (ohne Maßstab)



6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. In einer ersten Stufe erfolgte diese Prüfung durch Diplombiologen Michael Straube, Wegberg. Die Stellungnahme zum Artenschutz, Stufe I ist Bestandteil der Begründung.

Die vorliegende Studie führt zu dem Ergebnis, dass für planungsrelevante Arten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist daher nicht erforderlich. Auf die Ausführungen der Stellungnahme zum Artenschutz, Stufe I wird verwiesen.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und nach Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen ggf. auf das zulässige Maß versiegelt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Gebietsausweisung wurde bereits unter Punkt 4. behandelt.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde anstelle einer zusätzlichen Versiegelung, die Möglichkeit einer Innenentwicklung geprüft. Es bestehen zwar freie, nicht bebaute Flächen innerhalb der Ortslage Horst, diese sind jedoch in privatem Besitz und werden als Gartenland oder landwirtschaftlich genutzt. Teilweise handelt es sich auch um Baugrundstücke, die jedoch nicht zur Veräußerung anstehen. Außerdem ist eine zu hohe innere Verdichtung der Ortslage Horst auf Grund seiner dörflichen Struktur städtebaulich nicht zuträglich.

6.3 Immissionsschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ortsrandlage, sodass in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Es ist deshalb mit entsprechenden temporären Geruchs- und Lärmbelästigungen aus landwirtschaftlichen Aktivitäten zu rechnen.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Bahntrasse der Regionalbahn mit einem entsprechenden Haltepunkt. Temporäre Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr und die ggf. dort parkenden und an- und abfahrenden Pkw können auftreten.

Im Zuge der Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurde vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer, Alsdorf festgestellt, dass zu erwartenden Immissionsverhältnisse im Plangebiet aus der östlich tangierenden Regionalbahnstrecke Heinsberg-Lindern ("Wurmtalbahn") auftreten. Die Ergebnisse machen deutlich, dass aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke, zumindest im östlichen Teil des Baugebietes, mit Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gerechnet werden muss.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude müssen Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile gestellt werden. Die Anforderungen werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der DIN 4109, Stand 2016 im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

6.4 Natur- u. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand innerhalb des ausgewiesen Landschutzgebietes "LSG Wurmtal u. w. des Gebietes.

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen ebenfalls keine nach § 62 LG geschützte Biotope. Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit Zielen der Schutzgebiete oder Schutzansprüchen.

Die Vorhabenfläche liegt am östlichen Ortsrand im Übergangsbereich zu den Wiesen und Äckern der Wurmniederung. Die Kulisse im Westen und zu einem Teil im Norden bzw. Süden bildet die vorhandene Wohnbebauung von Horst. Die für die Planung aktuelle Ackerfläche ist inselartig umrahmt von Bebauung, Wirtschaftsweg Straße, Bahnlinie und Grabensystem Die Bahnlinie, mit Oberleitung, auf einem leicht erhöhten Damm bildet an der Ostseite eine Barriere in die sonst offene Landschaft der Wurmniederung Horster Benden. Eine unmittelbare Verbindung zu anderen Ackerflächen und landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nicht. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung mit häufig wiederholtem Maisanbau, weist der Acker als Biotop keine Vielfalt auf.

Im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans) ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt. Diese werden innerhalb des vorliegenden Umweltberichts beschrieben und bewertet. Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung der Bauleitplanung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht des Büros Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen bewertet und als problemlos ausgleichbar dargestellt. Die Ausweisung des Plangebietes wird daher Vorrang vor Natur- und Landschaftsschutz eingeräumt. Das Ergebnis des Umweltberichtes zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, die landwirtschaftliche Nutzung hat den Boden überprägt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ist auf die Versiegelung durch Überbauung und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung im Plangebiet beschränkt.

6.5 Klimaschutz

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben. Die teilweise Überbauung einer bisher kaltluftproduzierenden Ackerfläche von geringer Bedeutung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben. Die möglichen Schadstoffemissionen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen sind als gering einzustufen.

6.6 Wasserschutz

In Verbindung mit der Wurmniederung steht das Grundwasser im Mittel um 1,50 m unter Flur an. Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues und bedingt der Grundwasserentnahme des ca. 4 km entfernt liegenden Industrieparks in Oberbruch. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand nicht auszuschließen.

Der Wasserverband Eifel/Rur (WVR) hat keine grundsätzlichen Bedenken zur Ausweisung der Baugrundstücke. Er weist jedoch darauf hin, dass der Bereich Mühlenteichstraße/Wiesenstraße nach den neuesten Erkenntnissen im Überflutungsbereich der Wurm liegt. Zwar gäbe es für diesen Bereich erste Überlegungen hinsichtlich eines möglichen Hochwasserschutzes, doch wären die möglichen Lösungsvarianten noch nicht eindeutig bestimmt. Da die Grundstücke in einer Senke liegen würden und diese für eine Bebauung auf Höhe der Straße angefüllt würden, ist eine Beeinflussung durch Hochwasser ohnehin nicht zu erwarten.

6.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist so gering, dass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Mühlenteichstraße am Ende der Ortslage von Horst. Die Ortslage wird durch An- und abfahrende Verkehre somit nur unwesentlich tangiert.

8.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen.

8.4 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Für die Ableitung des Regenwassers der versiegelten Grundstücksflächen und Gebäude wird im rückwärtigen Bereich

des Änderungsbereiches auf der Parzelle 335 eine private Grünfläche zur Aufnahme einer Versickerungsmulde in ausreichender Größe ausgewiesen.

11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

Entwurf und Planbearbeitung: K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8 52538 Selfkant T 025456 / 501276 F 02456 / 5070399 E info@k3-studio.de

Umweltbericht: Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer

Büro für Garten-, Freiraum-, Landschaftsplanung

Walderych 56 52511 Geilenkirchen Tel. 02451 / 959420

Artenschutzprüfung: Dipl.-Biol. Michael Straube

Eichenstraße 32 41844 Wegberg Tel. 02434-9930275

Aufgestellt, Selfkant den 15.09.2017

