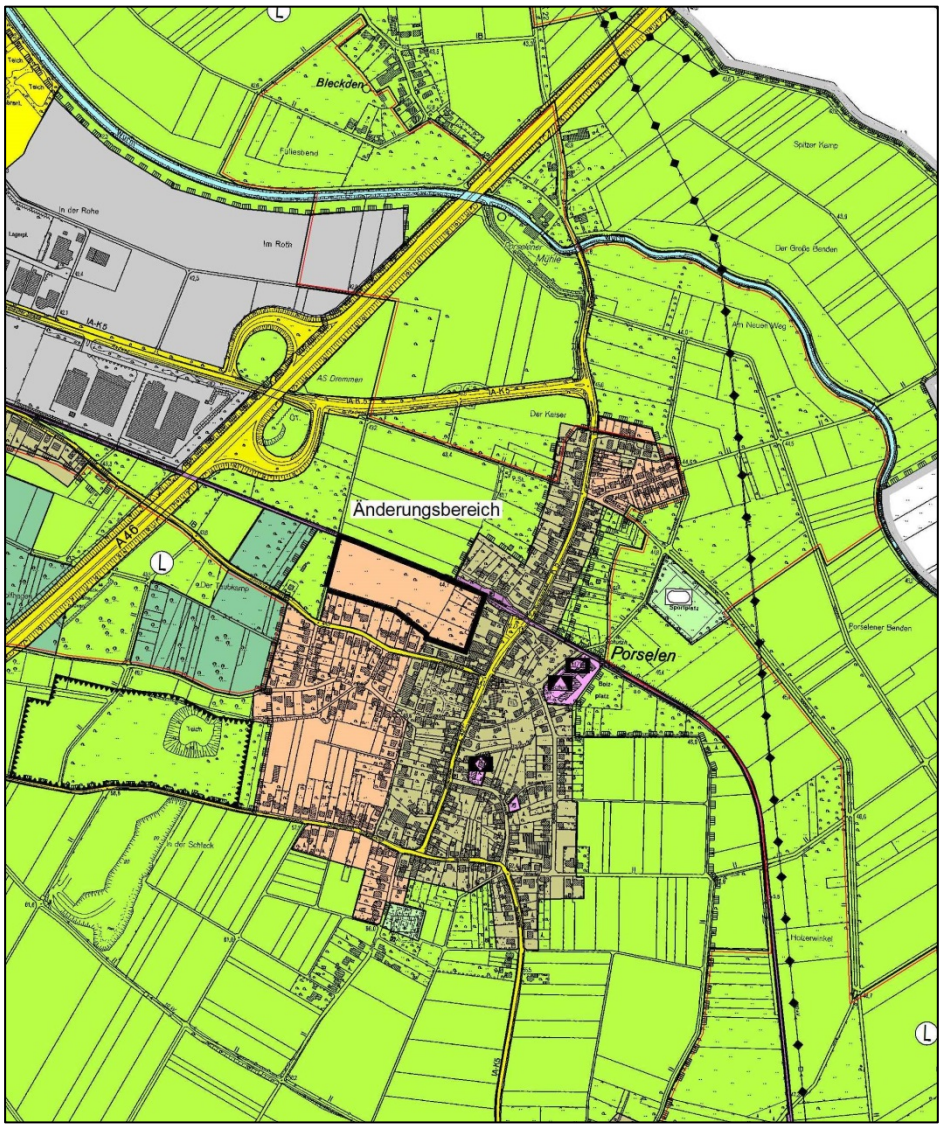
STADT HEINBERG

Begründung
Zum Entwurf der
41. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Stadtteil Porselen



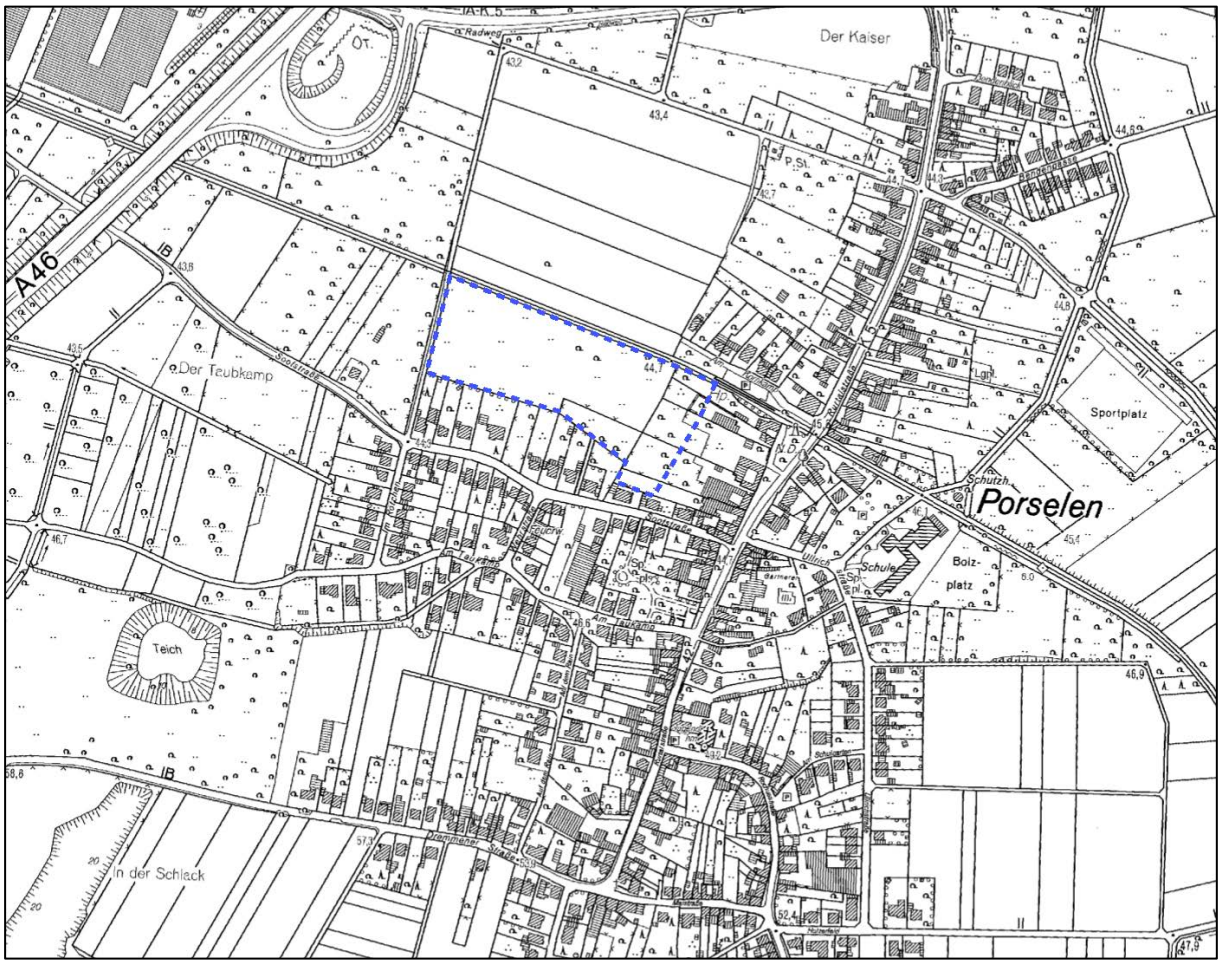
Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Änderungsbereich
2. Veranlassung zur Planung und Planinhalte
3. Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen
4. Planungsrechtliche Situation
   4.1 Regionalplan
   4.2 Flächennutzungsplan
   4.3 Bebauungsplan
   4.4 Landschaftsschutz
5. Derzeitige Nutzung
6. Neue Darstellung
7. Erschließung
   7.1 Verkehr
   7.2 Öffentliche Versorgung
   7.3 Entwässerung
8. Immissionen
9. Altlasten
10. Denkmäler
11. Umweltbericht
12. Ausgleichsmaßnahmen
13. Artenschutz

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“ an. Im Westen und Norden grenzt der Änderungsbereich an unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südlich angrenzende Bebauung ist vorwiegend durch freistehende Einzelhäuser, die östlich angrenzende Bebauung der Rurtalstraße 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 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 über die B 56 mit dem niederländischen Autobahnnetz der A 2 verbunden ist . 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.

3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches wird dargelegt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigsten Maß umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei

sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

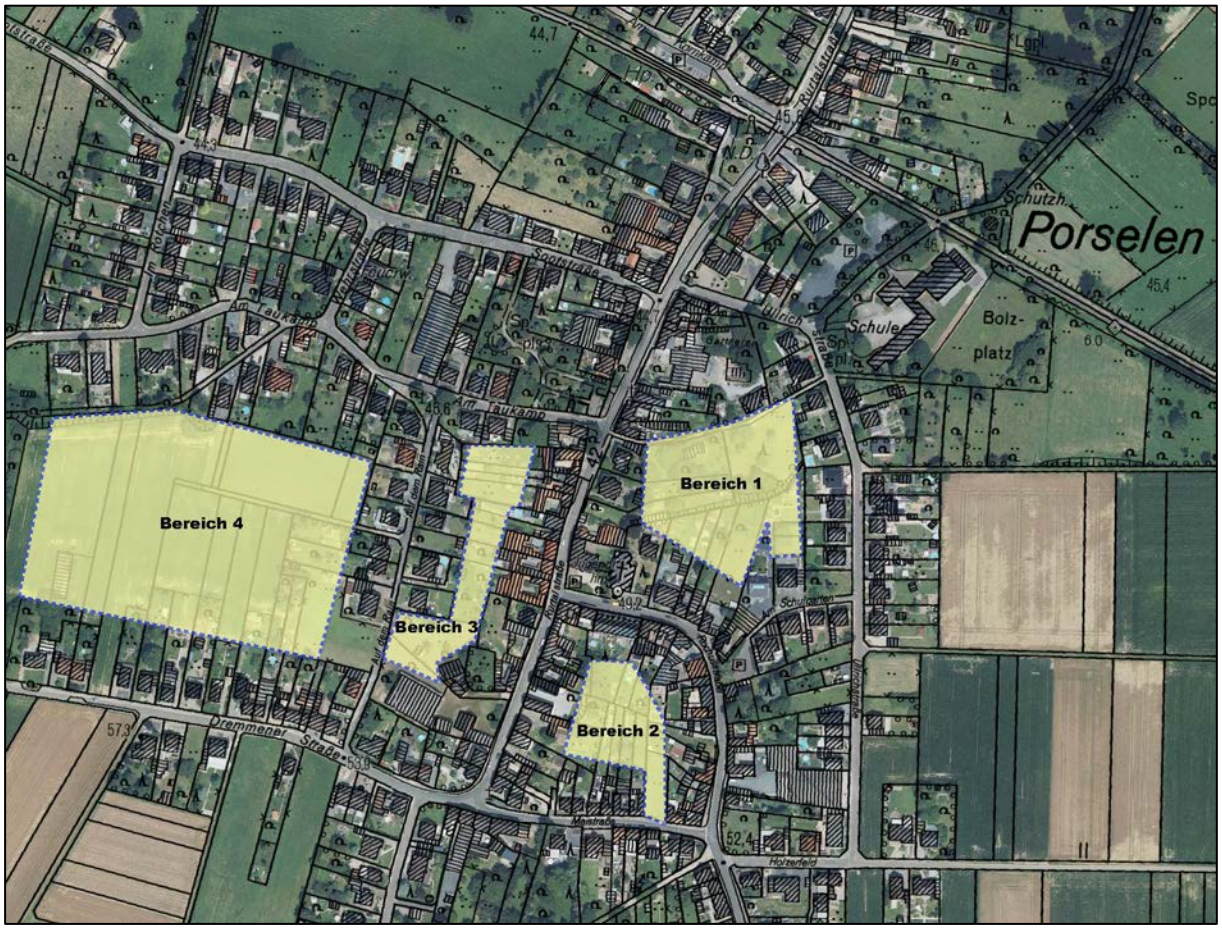
Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Begründung der Standortwahl:</u>

Innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB von Heinsberg-Porselen ergeben sich die nachfolgenden größeren Innenbereiche, die sich auf Grund der Größe für eine evtl. Innenverdichtung anbieten:

1.) Bereich zwischen der Ulrichstraße und östlich der Rurtalstraße
2.) Bereich zwischen der Rochusstraße und östlich der Rurtalstraße,
3.) Bereich zwischen der Straße „Auf dem Rain“ und westlich der Rurtalstraße.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Flächennutzungsplanes eine Wohnbauflächenreserve (Bereich 4) nördlich der Bebauung an der Dremmener Straße, südlich der Bebauung „Am Taukamp“ und westlich der Straße „Auf dem Rain“.



Für alle vier zuvor genannten Bereiche ist festzustellen, dass die meisten Flächenpotenziale innerhalb der Ortslagensatzung bzw. des Flächennutzungsplanes nicht für eine Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung zur Verfügung stehen, da die Privateigentümer meist nicht veräußerungswillig sind. Nicht zuletzt auf Grund der derzeit niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft, Flächen zu veräußern, da Grund und Boden mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll.

Der 1. Bereich ist von privaten Garten- und Grünlandnutzungen geprägt. Im Osten, Süden und Westen wird der Innenbereich von bebauten Liegenschaften eingerahmt. Im Norden grenzt er an eine städtische Wegeparzelle, die in den Anschlussbereichen

an die Ulrich- bzw. Rurtalstraße jeweils nur einen Breite von ca. 3,0 m aufweist. Die vorgenannte schmale Wegeparzelle ist nicht zur Erschließung eines Baugebietes geeignet. Auf Grund der angrenzenden Baustruktur ergeben sich derzeit keine sinnvollen Erschließungsoptionen.

Der Bereich 2 ist ebenfalls von privaten Garten und Grünlandnutzungen geprägt und grenzt allseits an bebaute Liegenschaften. Im Süden an der Maistraße befindet sich eine unbebaute Liegenschaft, die für Erschließungszwecke genutzt werden könnte.

Der 3. Bereich westlich der Rurtalstraße wird im südlichen Bereich von einem Landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Der nördliche Teil ist auf Grund der geringen Abmessungen zu keiner sinnvollen Nachverdichtung geeignet.

Im Übrigen wird der Bereich 4 von ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und kann daher schwerlich aus dem Betriebsvermögen entnommen werden.

Brachflächen sind in der Ortslage von Porselen nicht vorhanden und stehen daher nicht zur Verfügung. Einzelne Baulücken bzw. Bestandsgebäude werden stetig einer Neunutzung zugeführt, soweit eine Bereitschaft der Eigentümer besteht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Wiesennutzung im Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 36.415 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung auf Grund der Größe, der Lage und des Zuschnittes agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Absprache mit der Landwirtschaftskammer NRW möglichst nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme der städtischen landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine künftige Wohnnutzung im Stadtteil Porselen hat sich die Stadt somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen

mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt.

Als Ergebnis des vorgenannten Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Die erschlossenen Baugebiete in Porselen sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Für die geplante Umwandlung der derzeit landwirtschaftlich genutzten städtischen Fläche durch den städtischen Regiebetrieb zur Grundstücksentwicklung in der Gemarkung „Vorne am Diebsweg“ spricht die Möglichkeit einer zeitnahen Umsetzung. Infolge ihrer Verfügungsbefugnis über die Flächen kann die Stadt Heinsberg den Käufern der Baugrundstücke Bebauungsverpflichtungen auferlegen. 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.

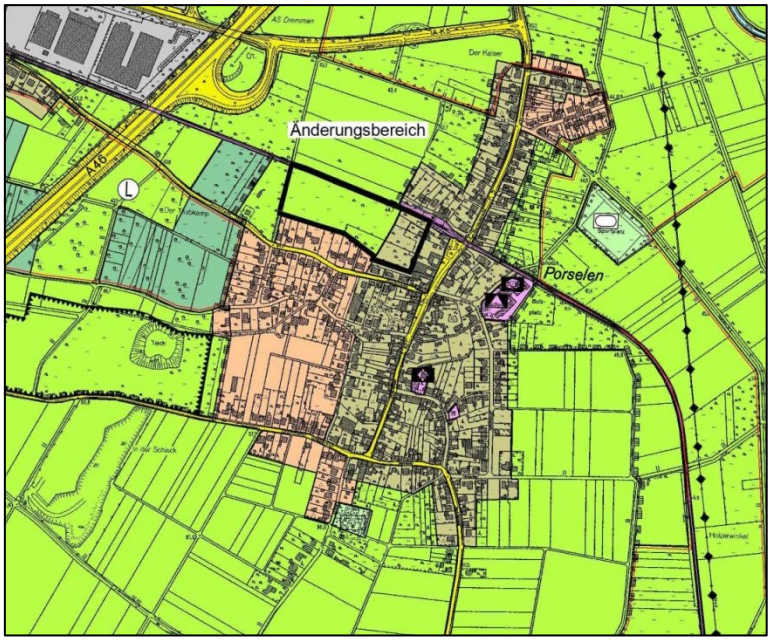
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 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 07.08.2013 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

4.2 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.

4.3 Bebauungsplan

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

4.4 Landschaftsschutz

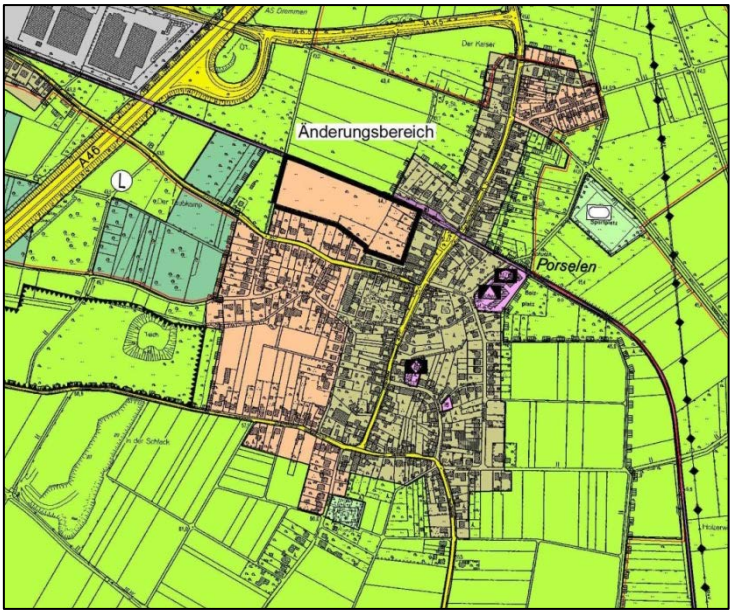
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.

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 Röttchen“ an die Sootstraße vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes sind eine Haupter-

schließung 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 entsprechenden Auswirkungen (z.B. temporäre Geruchs- und Lärmbelästigungen) zu rechnen.

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

Im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zur Wurmtalbahn 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 ("Wurmtalbahn") 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 beigefügt 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 Gesamtraumes.

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 maximal 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.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 77, insbesondere im Bereich der geplanten Obstbaumwiesen, wird eine naturschutzrechtliche Kompensation von ca. 62% erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 50.621 Punkten entspricht einer Standard-Ausgleichsfläche (Feldgehölz, Grundwert P = 6, auf Acker, Grundwert A = 2) von ca. 12.655 qm. Das Kompensationsdefizit soll über Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer des Lago Laprello im Bereich des Nord-

sees ausgeglichen werden. Dort sind Maßnahmen zur Entwicklung von Ufervegetation durch Initialpflanzung zur Herstellung von Schilf- und Rörichtzonen vorgesehen.

12. Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) 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 die Stadt Heinsberg. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I ist Bestandteil der Begründung.

Die vorliegende ASP 1 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. Auf die Ausführungen der Stellungnahme zum Artenschutz, Stufe I wird verwiesen.

Heinsberg, den. 05.03.2018
Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor