

BEGRÜNDUNG

zur 55. Flächennutzungsplanänderung
„Von-Paland-Straße“



Gemeinde Aldenhoven– Ortslage Niedermerz

Oktober 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Familie Dübner
Von-Paland-Str. 33
52457 Aldenhoven-Niedermerz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 21-139

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Planverfahren.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5	Standortalternativen.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	6
3	DARSTELLUNGEN.....	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4	PLANDATEN.....	7
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
5.1	Umweltprüfung.....	7
6	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	8

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Aldenhoven ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2013 zu verzeichnen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Bedingt durch die Zuzüge kommt es zu einer Nachfrage an Wohnbauflächen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbau land in Aldenhoven ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. zunehmen wird. Weiterhin zeigt das Flächenmonitoring der Ortslage Niedermerz, dass gerade auf den verfahrensgegenständlichen Flächen sowie auf den angrenzenden Flächen eine Reserve für Wohnen zu verzeichnen ist.

Die Ortslage Niedermerz bildet gemeinsam mit der Ortslage Aldenhoven mittlerweile eine zusammengewachsene Siedlungsmitte der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Lage zu den überörtlichen Verkehrsstrassen stellt Niedermerz einen attraktiven Wohnstandort dar. Ergänzend dazu besteht in der angrenzenden Ortslage Aldenhoven eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Aldenhoven zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bedarf an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Die Deckung dieses Bedarfs kann durch die bestehende Bebauung nicht gewährleistet werden und soll daher durch die Anlage von Mehrfamilienhäusern erfolgen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für das Planvorhaben besonders an, da durch die Bebauung einer leerstehenden Halle und deren angrenzenden brachliegenden Fläche eine größere Lücke geschlossen werden kann. Zudem ist ein unmittelbarer Anschluss an die Von-Paland-Straße möglich. Somit kann vorliegend eine effektive Entwicklung betrieben werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Mischbaufläche“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 N – Von-Paland-Straße – sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Planverfahren

Die Gemeinde Aldenhoven plant zur Umsetzung des Vorhabens den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Um das Verfahren zu beschleunigen, soll die Aufstellung der 55. Flächennutzungsplanänderung „Von-Paland-Straße“ und des Bebauungsplanes Nr. 89 N „Von-Paland-Straße“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Aldenhoven gehört dem Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen, an. Auf einer Fläche von 44,13 km² leben hier ca. 14.000 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Aldenhoven, Dürboslar, Engelsdorf, Freialdenhoven, Niedermerz, Schleiden und Siersdorf. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an Linnich, im Westen an Jülich und Inden, im Osten an Baesweiler und Alsdorf und im Süden an Eschweiler.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in der Gemeinde Aldenhoven im Osten der Ortslage Niedermerz.



Abbildung 1: Derzeitige Situation

Das Plangebiet (in Abbildung 1 rot dargestellt) hat eine Größe von ca. 7.600 m² und liegt im östlichen Bereich der Ortslage Niedermerz. Es umfasst folgende Bereiche des Grundstückes Gemarkung Niedermerz Flur 13, Flurstücke 85 und 86 sowie Teile des Flurstücks 4.

Auf den Flächen befindet sich derzeit eine Wohnbebauung mit zusätzlicher gewerblicher Fläche und eine leerstehende Halle. Der östliche Bereich neben der leerstehenden Halle ist derzeit unbebaut und gleicht einer brachliegenden Fläche. Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen Wohnnutzungen an, die durch den Bebauungsplan Nr. 38 N in Kraft getreten sind. Das Wohngebiet besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Östlich schließt sich die überörtliche Landstraße L 11 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

1.5 Standortalternativen

Die langfristige Perspektive für die Siedlungsentwicklung ergibt sich grundsätzlich vor dem Hintergrund solcher Flächen, die dazu geeignet sind, die Ortslage in städtebaulich kompakter Form zu arondieren. Vor diesem Hintergrund ergeben sich zunächst zwar mögliche Standortalternativen, im Zuge der vorliegenden Planungsabsichten ist eine Diskussion möglicher Standortalternativen jedoch nicht zielführend.

Die aktuelle Planung sieht die Schließung einer größeren Baulücke vor. Die vorliegend in Rede stehende Fläche ist aktuell als „Mischbaufläche“ dargestellt. Die Fläche liegt in ihrer Funktion aufgrund der angrenzenden Nutzungen isoliert dar. Der Flächennutzungsplan stellt die südlich gelegenen Flächen ebenfalls als „Mischbaufläche“ dar. Die nördlich gelegenen Flächen werden hingegen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund führt die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Wiederherstellung der planungsrechtlichen Ordnung und führt somit die Fläche einer entsprechenden Nutzung zu.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die verfahrensgegenständlichen Flächen in Bezug auf die zugrundeliegende Planung gegenüber möglichen Standortalternativen zu bevorzugen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Gemäß dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellt. (Bezirksregierung Köln, 2016) Die gesamte Ortslage Niedermerz wird ebenso als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt ist.

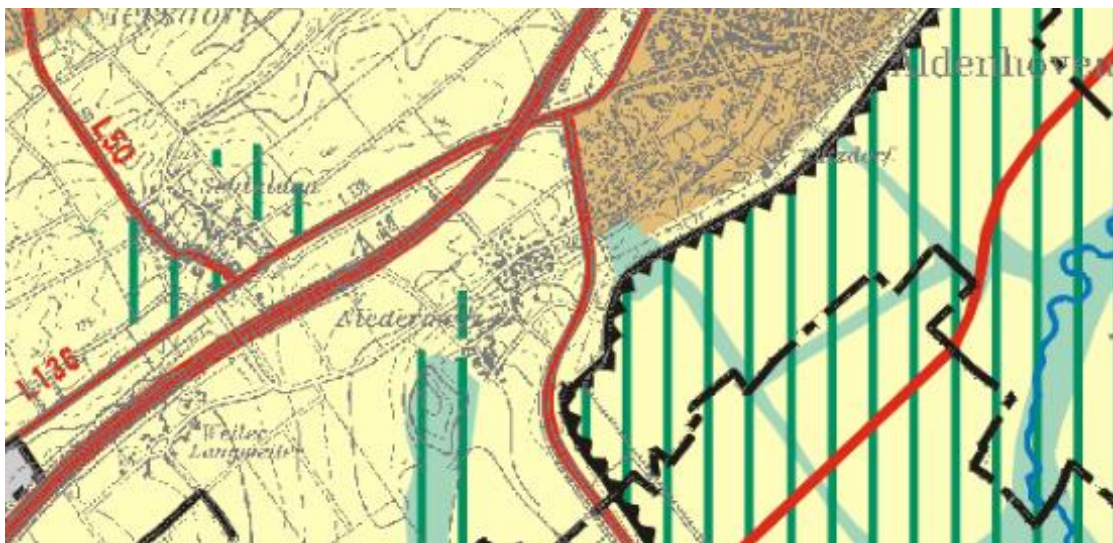


Abbildung 2: Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. (Bezirksregierung Köln, 2016)

Die AFAB dienen überwiegend den Funktionen der Landwirtschaft und des Freiraums sowie deren Sicherung. Gemäß des Regionalplanes können in den AFAB auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle gelegen sein. Eine gewisse Bautätigkeit im

Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

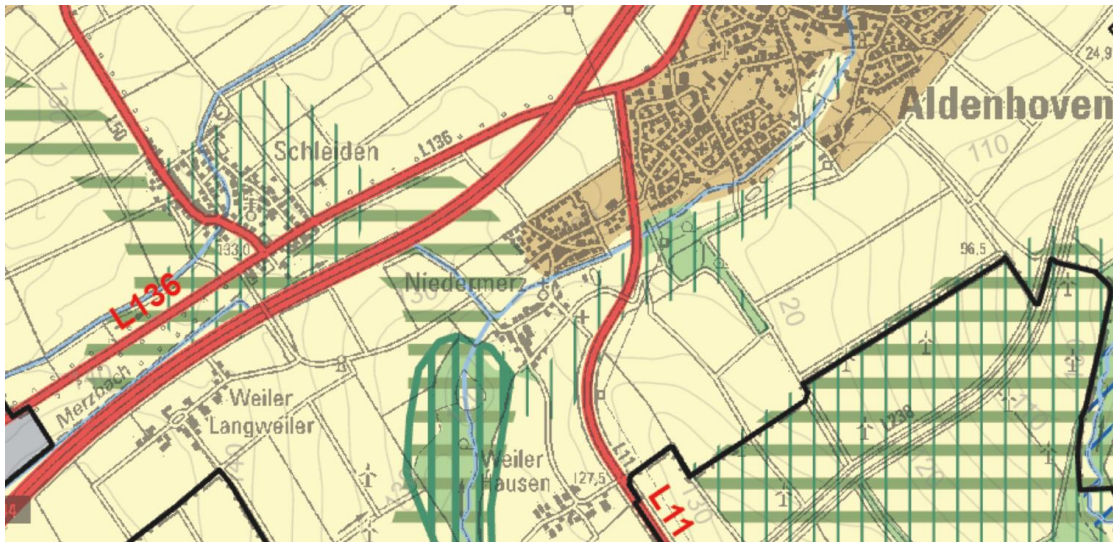


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf zum in Aufstellung befindlichen Regionalplan Köln (Bezirksregierung Köln, 2021)

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des AFAB gemäß dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln entfallen wird. Demnach legt der in Aufstellung befindliche Regionalplan einen allgemeinen Siedlungsbereich, kurz ASB, fest. (Bezirksregierung Köln, 2021). Damit sind planbedingte Konflikte weder mit dem aktuellen noch mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan erkennbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven ist das Plangebiet als Umgrenzung eines Änderungsbereiches mit der Nummer „N1“ dargestellt, indem die verfahrensgegenständliche Fläche als gemischte Baufläche dargestellt wird. Umgrenzt wird das Plangebiet von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen. Östlich entlang des Plangebietes verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße – Landstraße L11. Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird ebenso eine städtebauliche Entwicklung auf den verfahrensgegenständlichen sowie umliegenden angrenzenden Flächen beabsichtigt.

Um das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

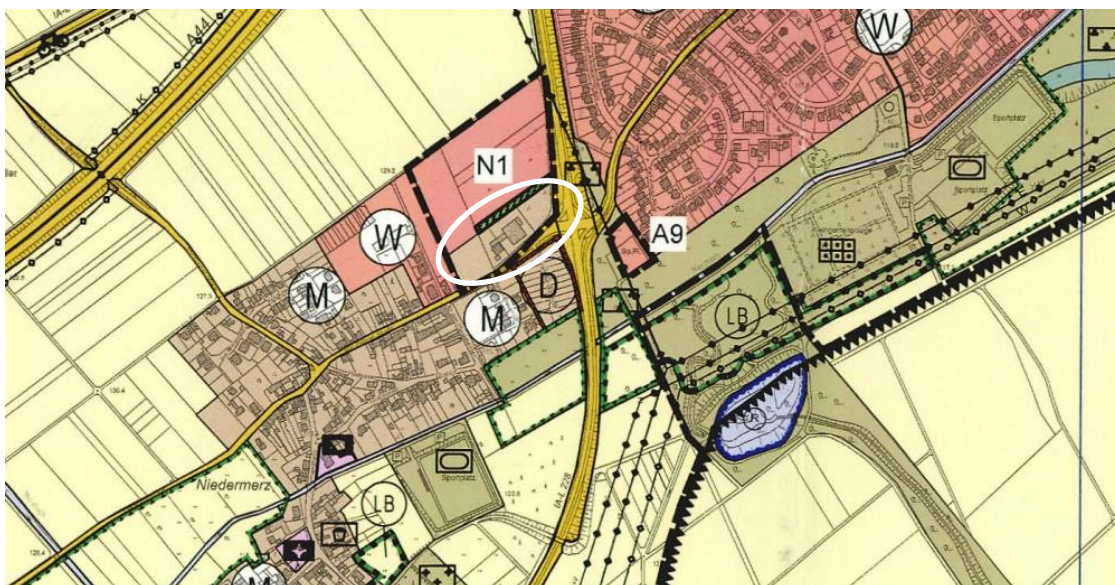


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes: Quelle: Gemeinde Aldenhoven.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 Aldenhoven / Linnich West. In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte wird für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“. Demnach bezieht sich das Entwicklungsziel auf Bereich, die bereits durch den Flächennutzungsplan oder Fachplanungen als bauliche Nutzungen geplant sind und mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt wurden.

Demnach sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Indemündung“, welches sich ca. 6,0 km östlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie der L 11 ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der Ruraue, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage von § 78b WHG und § 78d WHG sowie der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen Heilquellen, Wasserschutzgebieten sowie Oberflächengewässern bzw. diesbezüglichen Überschwemmungsgebieten überlagert. Rund 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Merzbach. Dieser wird durch Verkehrsstraßen, Wohnbebauungen sowie Grünstrukturen räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Maßgebliche Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Hochwasser und Starkregenschutz

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert und sowohl aus der Starkregenhinweiskarte als auch aus der Hochwassergefahren- und Risikokarte kann kein Handlungsbedarf für die Plangebiete abgeleitet werden.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsteilbereich erfolgt die Darstellung als „Wohnbauflächen“, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	7.644 qm	7.644 qm
Wohnbauflächen	0 qm	7.644 qm
Gemischte Baufläche	7.644 qm	0 qm

Tabelle 1: Plandaten

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Entwurf zum Regionalplan Köln. *Blatt 01 Kreis Heinsberg*. Köln: Bezirksregierung Köln - Dezernat 32.
- LANUV NRW. (2020). Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW. <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen>. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen