STADT ERKELENZ

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen "Arnold-von-Harff-Straße"),

Erkelenz-Lövenich

AZ.: 61 20 20

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen "Arnold-von-Harff-Straße"), Erkelenz-Lövenich

AZ.: 61 20 20

Begründung

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt

LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES **4**

ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG **4**

ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5
LANDSCHAFTSPLAN 5
BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN SOWIE SCHUTZGEBIETE 5
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN 5
BESTEHENDE NUTZUNGEN 5

KONZEPTION UND INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG **5**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 5 ABS. 2 BAUGB 6

VERKEHRSERSCHLIEßUNG **7**

VER- UND ENTSORGUNG **7**

UMWELTBELANGE **7**

NATUR UND LANDSCHAFT 7
GRUNDWASSER 8
ALTLASTEN 8
ARTENSCHUTZ 8
FLÄCHE 8
BODENDENKMÄLER 9
NACHBARRECHT 9
KLIMA 9

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE **9**

AUSGLEICHSMAßNAHMEN **10**

ANLAGEN **10**

Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen A.-v.-Harff-Straße), Erkelenz-Lövenich besteht aus zwei Planbereichen. Diese liegen am südwestlichen Rand der Ortslage Lövenich an der Körrenziger Straße, der Arnold-von-Harff-Straße und dem Feldweg Richtung Baal (Verlängerung der Straße "Zum Königsberg") sowie weiter östlich in der freien Feldflur östlich der Landstraße L 366 (genaue Lage siehe Planzeichnung).
Beide Änderungsbereiche haben eine Größe von ca. 2,64 ha.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der 20. Änderung des mit Bekanntmachung vom 01.09.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbau- und Mischbauflächen mit einer Flächengröße von ca. 2,64 ha am südwestlichen Ortsrand Erkelenz-Lövenich.
Diese südlich der Arnold-von Harff-Straße gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung der Wohnbauflächen erweitert die bereits bestehende Darstellung von "Wohnbauflächen" an der Arnold-von-Harff-Straße in südlicher Richtung bis an den Feldweg in Richtung Baal (Verlängerung der Straße "Zum Königsberg") heran. Für landwirtschaftliche Betriebszwecke benötigte Flächen zwischen der Körrenziger Straße und Arnold-von-Harff-Straße werden als "Gemischte Bauflächen" dargestellt.

In einem weiteren Änderungsbereich soll die Darstellung bisheriger Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand Lövenich in einer Größe von ca. 2.64 ha entfallen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken in einem festzusetzenden Wohngebiet sowie der Festsetzung eines Dorfgebietes für einen landwirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden.
Für die Ortslage Lövenich besteht derzeit ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen stehen derzeit und in näherer Zukunft und auch mittelfristig jedoch nicht zur Verfügung. Alternative Erweiterungsflächen stehen für die Ortslage aufgrund verschiedenster Zwänge (Landschaftsschutz im Norden und Osten der Ortslage; Landschaftsschutz und sportliche Nutzungen im Osten; Gastrasse (Zeelink) und Stadtgrenze im Westen) nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist der Flächentausch eine städtebaulich günstige Lösung.

Die Anfrage an die Bezirksregierung Köln gemäß §34 Landesplanungsgesetz zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde am 28.04.2017 gestellt, landesplanerische Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen mit Verfügung vom 07.06.2016 nicht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ortslage Lövenich, ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Die Änderungsbereiche sind hingegen als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" dargestellt.

Landschaftsplan

Die Änderungsbreiche liegen teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. I/1 "Erkelenzer Börde" des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985). Erfasst sind die Flächen südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bis zum Feldweg Richtung Baal. Hier setzt der Landschaftsplan das Ziel Nr. 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" fest. Zusätzlich wird am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes das Ziel Nr. 5.1-77 – Hofeingrünung mit Hochstämmen der Gehölzliste V" festgesetzt.
Für den östlichen Änderungsbereich setzt der Landschaftsplan das Ziel Nr. 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen"fest.
Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile kommen im Änderungsbereich nicht vor.
Mit Rechtkraft des Bebauungsplanes Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich tritt der Landschaftsplan I/1 "Erkelenzer Börde" für dessen Planbereich außer Kraft. Im Verfahren wurde die Untere Landschaftsbehörde gehört. Einwände wurden nicht benannt.

Bestehendes Planrecht und Verordnungen sowie Schutzgebiete

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für die Änderungsbereiche "Flächen für die Landwirtschaft" sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Für den zweiten, östlichen Änderungsbereich werden "Wohnbauflächen" dargestellt.

Weitere Verordnungen bestehen für den Planbereich nicht.
Für das Umfeld des Plangebietes ist östlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz- Lövenich rechtskräftig, der für die direkt angrenzenden Straßen ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung festsetzt.

Für die nördlich angrenzenden Bereiche greift zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der § 34 des BauGB.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für die Planbereiche liegen neben den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes keine Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

Bestehende Nutzungen

Heute werden die Flächen des Änderungsbereiches als Hoffläche sowie als Weide- und Wiesenflächen, bzw. im östlichen Änderungsbereich als Ackerfläche genutzt.

Konzeption und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellung der Wohnbauflächen erweitert die bereits bestehende Darstellung von Wohnbauflächen an der Arnold-von-Harff-Straße in südlicher Richtung bis an den Feldweg in Richtung Baal (Verlängerung der Straße "Zum Königsberg") heran. Für landwirtschaftliche Betriebszwecke benötigte Flächen zwischen der Körrenziger Straße und Arnold-von-Harff-Straße werden, bis an das Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" als Gemischte Bauflächen dargestellt.

In einem weiteren Änderungsbereich soll die Darstellung bisheriger Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand Lövenich in einer Größe von ca. 2.64 ha entfallen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.
Die derzeitigen südlichen Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplanes, welche nun wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, liegen außerhalb der Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches im Regionalplan. Zusätzlich sind sie derzeit nicht verfügbar.

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 BauGB

Die Flächen des westlichen Teilgebietes der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes werden teilweise als "Wohnbaufläche" (W) (westlicher Teilbereich) und "Gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Aus der Darstellung einer "Wohnbaufläche" (W) im Flächennutzungsplan ist, bei Aufstellung einer konkretisierenden Bauleitplanung eine weitere Differenzierung zu formulieren. Dies kann, je nach den städtebaulichen Vorgaben ein Reines Wohngebiet (WR), ein Allgemeines Wohngebiet (WA), oder ein besonderes Wohngebiet (WB) sein.
"Gemischte Bauflächen" werden in der konkretisierenden Bauleitplanung in "Mischgebiete" oder "Dorfgebiete" ausdifferenziert. Diese sind von der Systematik recht ähnlich, nur dass die Dorfgebiete als einziges der Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO eine landwirtschaftliche Nutzung zulassen.
Im Vorliegenden Fall wird aufgrund des umgebenden Nutzungsbestandes die weitere Differenzierung in einem Bebauungsplan zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" und einem "Dorfgebiet" erfolgen.
Südlich der "Arnold-von-Harff-Straße" befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Einstellung des nebenan liegenden Betriebes zur Wohnraumerweiterung der Ortslage Lövenich dienen sollen. Diese Fläche bietet sich zum einen an, weil der Nutzungsbestand der Umgebung, abgesehen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben, aus einer fast reinen Wohnnutzung besteht und zum anderen, weil sie auch baulich die Ortslage Lövenich sinnvoll abrundet.
Die östlich angrenzende Fläche besteht ebenfalls aus Wiesenflächen des ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebes, die aber noch im Besitz des alten Eigentümers verbleiben. Sie werden als "Gemischte Baufläche" dargestellt um dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb eine gewisse, dem zukünftigen Nutzungsgefüge angepasste landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich werden die Flächen östlich der Körrenziger Straße als "Gemischte Baufläche" dargestellt, da sie in direkter Nachbarschaft eines Ackerbau betreibenden landwirtschaftlichen Betriebes liegen und von diesem mit beeinflusst werden.
Im Falle weiterführender, konkretisierender Bauleitplanverfahren sind gutachterliche Betrachtungen erforderlich um das konfliktfreie Nebeneinander der Nutzungen nachzuweisen.

In dem zweiten, östlichen Teilbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bislang als "Wohnbaufläche" dargestellte Flächen aufgegeben und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind derzeit und auf längere Sicht nicht verfügbar. Durch die Aufgabe der Flächen als "Wohnbauflächen" bleibt die für Lövenich im Flächennutzungsplan dargestellte "Reserve" an "Wohnbauflächen" gleich. Somit ist kein spezieller Ausgleich, ausgelöst durch eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bauzwecke, erforderlich. Der Ausgleich der konkreten Bauleitplanung wird im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Verkehrserschließung

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der "Körrenziger Straße" und der "Arnold-von-Harff-Straße" vorhanden und werden von dort durch die Versorgungsträger in das Plangebiet verlegt. Die Abfallentsorgung ist über die Stadt Erkelenz und den dafür zuständigen Betreiber sichergestellt.
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Mischwasserkanalleitung, die bereits in der "Körrenziger Straße" und der "Arnold-von-Harff-Straße" verlegt ist. Die genaue Beschreibung für den westlichen Teilbereich ("Wohnbauflächen") ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich, zu entnehmen.
Die Prüfung der Vorgaben des § 51 a LWG erfolgt über das parallellaufende Bebauungsplanverfahren. Im konkretisierenden Bauleitplanverfahren wird die Art der Entsorgung genau geprüft und festgelegt. Demnach steht kein ortsnahes Gewässer zur Einleitung von Niederschlagswasser bei verhältnismäßigem Aufwand zur Verfügung.
Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser kann i. S. § 51a LWG nicht gefordert werden, da die Bodenbeschaffenheit eine Garantie der funktionierenden Versickerung, auch bei kleineren Grundstücken, nicht zulässt. Die Bodenbeschaffenheit ist über die Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung ermittelt worden. Bei Bodengutachten anderer Bauleitplanungen, welche im gleichen Boden nach Bodenkarte durchgeführt wurden, zeigte sich regelmäßig eine nicht garantierbare Versickerungsfähigkeit. Die Werte reichen nicht aus um kleinere Flächen bei besonderen Regenereignissen sicher zu entwässern.
Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang

Umweltbelange

Natur und Landschaft

Der Belang von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht behandelt. Die Fläche der 20. Flächennutzungsplanänderung liegt angrenzend an einen dörflichen Wohnbereich mit landwirtschaftlichen Betrieben in direkter Nachbarschaft. Mit der Änderung erfolgt die Umwandlung aufgegebener "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbauflächen" und "Gemischte Bauflächen" sowie die Umwandlung von "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft".
Der Innenbereich des westlichen Planbereiches ist eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die künftig einer Wohnnutzung zugeführt wird.

Im Zuge des Bebauungsplanes wird ein für den Nachbarplan bestehendes Schallgutachten sowie ein Geruchsgutachten auf die im Planbereich herrschende Situation gefertigt und eine Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet erstellt.
Es liegen aus den jetzigen Erkenntnissen bislang keine immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Problemstellungen vor.
Die detaillierte Betrachtung der Umweltbelange ist dem Umweltbericht und dem Bebauungsplanverfahren zu entnehmen. Für den östlichen Änderungsbereich sind keine Änderungen zum heutigen Zustand der Fläche anzunehmen.

Grundwasser

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich keine Höhen des Grundwassers an. Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des Verbandes in einer Zone von Tonausstrichen und geologischen Störungen.
Der Erftverband wurde im Zuge des Verfahrens um Stellungnahme gebeten.
Das Plangebiet liegt zusätzlich im Auswirkungsbereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II. Es ist damit zu rechnen, dass der heute durch die Sümpfungsmaßnahmen beeinflusste Grundwasserstand nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen wieder steigt. Genauere Angaben sind dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich zu entnehmen.

Altlasten

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Altlasten und keine Verdachtsflächen bekannt.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschtuzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens geprüft und bewertet.
Die mit Umwandlung der Flächen erforderliche Artenschutzprüfung (ASP) ist Bestandteil der gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Verfahren geführten verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich. Für den östlichen Änderungsbereich sind keine Änderungen zum heutigen Zustand der Fläche anzunehmen.

Fläche

Die 20. Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich. Dieser wiederum dient der Sicherung der Eigenentwicklung der Ortslage Lövenich.
Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schonung der Außenbereichsflächen liegt die Priorität der Planung auf einer Innentwicklung der Ortslage. Daher kommt der Flächentauscht einer reinen Agrarfläche, die heute als "Wohnbauflächen" dargestellt ist mit einer ortsnahen landwirtschaftlichen Fläche, welche derzeit zum größten Teil nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, diesem Grundsatz entgegen.

Weitere Alternativ-Flächen, welche im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft 2001) geprüft wurden, stehen heute und langfristig nicht zur Verfügung.
Daher ist die Umsetzung des Plankonzeptes für die Entwicklung der Ortslage Lövenich von deutlicher Wichtigkeit.

Bodendenkmäler

Beide Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung wurden nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Andererseits sind auch keine Verdachtsflächen vorhanden. Die genaue Betrachtung der Flächen kann in konkretisierenden Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.
In die nachfolgenden Bauleitpläne wird daher zumindest folgender Hinweis übernommen:
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten.
Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Eichthal, Gut Eichthal,
51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Einwände gegen das Vorgehen, wie zuvor beschrieben, wurden nicht erhoben.

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW wird hingewiesen.

Klima

Mit der Planänderung verbundene klimaschädliche Auswirkungen, welche über die zukünftige Nutzung negativ auf das Umfeld einwirken würden, sind nicht ersichtlich. Die genaue Betrachtung erfolgt im Umweltbericht und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich. Für den östlichen Änderungsbereich sind keine Änderungen zum heutigen Zustand der Fläche anzunehmen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen A.-v.-Harff-Straße), Erkelenz-Lövenich übernimmt die im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz getroffenen Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen A.-v.-Harff-Straße), Erkelenz-Lövenich wird zunächst kein Kompensationserfordernis ausgelöst, da es sich bei der Änderung um einen Flächentausch handelt. Die Fläche, welche bis dato als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt war wird in "Wohnbaufläche" geändert, während eine gleichgroße Fläche von der Darstellung "Wohnbaufläche" in "Flächen für die Landwirtschaft" geändert wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird de facto durch die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallellaufende konkretisierende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich vorbereitet. Daher werden die Eingriffs- Ausgleichsberechnungen im Zuge dieses Verfahrens durchgeführt und der Eingriff kompensiert. Für die durch den Bebauungsplan nicht überplante östliche Fläche des westlichen Änderungsbereiches (Gemischte Baufläche) wird der bei dessen Bebauung entstehende Ausgleichsbedarf im Zuge der dann erforderlichen Bauleitplanung ermittelt und seine Umsetzung gesichert.

Anlagen

Keine.

Planungsamt im Dezember 2020