

BEGRÜNDUNG
der 46. Flächennutzungsplanänderung
„Bankdienstleister an der Johannesstraße“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	3
	3.1 Regionalplan	3
	3.2 Flächennutzungsplan	4
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Schutzgebiete.....	5
4	PLANINHALT.....	6
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
	5.1 Umweltauswirkungen	6
	5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
6	KOSTEN	7
7	PLANDATEN	7
	7.1 Flächenbilanz zur 46. Flächennutzungsplanänderung „Bankdienstleister an der Johannesstraße“	7

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Innerhalb der Ortslage Haaren der Gemeinde Waldfeucht befindet sich die Hauptgeschäftsstelle der Volksbank Haaren eG. Diese ist innerhalb eines Gebäudes untergebracht, welches den modernen Bedürfnissen für ein öffentlich zugängliches Gebäude nicht mehr entspricht. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht möglich. Sie wäre ausschließlich unter dem unverhältnismäßigen Verbrauch von Ressourcen möglich und würde selbst dann, in Bezug auf den Energieverbrauch, die Barrierefreiheit und die Sicherheit, zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis führen. Demnach ist die Neuerrichtung der Geschäftsstelle an einem anderen Standort erforderlich. Da eine ausreichend große Baulücke an dieser Stelle vorhanden ist und der bisherige Standort aus Gründen der Kundenfreundlichkeit nicht wesentlich verlagert werden soll, ist eine Umsiedlung der Geschäftsstelle auf die gegenüberliegende Straßenseite vorgesehen.

In Abstimmungsgesprächen mit dem Kreis Heinsberg konnte festgestellt werden, dass die Umsetzung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen anteilig als „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Hausgarten (kein Erwerbsgartenbau)“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund der Abmessungen des geplanten Gebäudes, welche von der angrenzenden Bebauung deutlich abweichen, ist eine Genehmigung als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle gem. § 34 BauGB auszuschließen.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist somit die zeitnahe planungsrechtliche Absicherung der geplanten Dienstleistungsnutzung. Aufgrund der konkreten Nachfrage des Investors ist der Bedarf materiell gegeben. Durch die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Diesem Grundsatz entsprechend soll ein Gebäude entstehen, welches den modernen Anforderungen an den Energieverbrauch und die Barrierefreiheit genüge trägt. Da es sich zudem um ein Bankgebäude handeln wird, sind besondere Anforderungen an die Sicherheit, z.B. an die Absicherung der Tresorräume zu stellen.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Da durch das Verfahren ein konkretes Vorhaben abgesichert werden soll, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB vorgesehen.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gemeindegebiet Waldfeucht gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 30,27 km². Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner¹. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf, Selsten und Waldfeucht. Diese werden von den Gemeinden Gangelt, Seifkant sowie von der Stadt Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

¹ Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

Die Gemeinde Waldfeucht bildet mit den Gemeinden Selfkant und Gangelt den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Waldfeuchts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Haaren (4580), Flur 15, Flurstück 241 sowie Teilflächen des Flurstückes 233 und damit eine Fläche von etwa 0,35 ha. Derzeit unterliegen die Flächen fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die nördlichen Flächen werden als Parkplatz genutzt. Im Nordwesten wird das Plangebiet begrenzt von der Johannesstraße mit dahinterliegender, kleinteiliger Wohnbebauung. Im Nordosten und Südwesten schließt kleinteilige Wohnbebauung unmittelbar an das Plangebiet an. Im Südosten befinden sich private Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Erschlossen werden kann das Plangebiet über die nordwestlich angrenzende Johannesstraße.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet, wie auch die gesamte Ortslage Haaren, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Gemäß der textlichen Erläuterungen des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgenutzungen, wohnungsnahen Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst werden. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine sonstige Dienstleistung. Demnach kommt es zu keinen Konflikten zwischen der Planung und den Darstellungen des Regionalplanes.

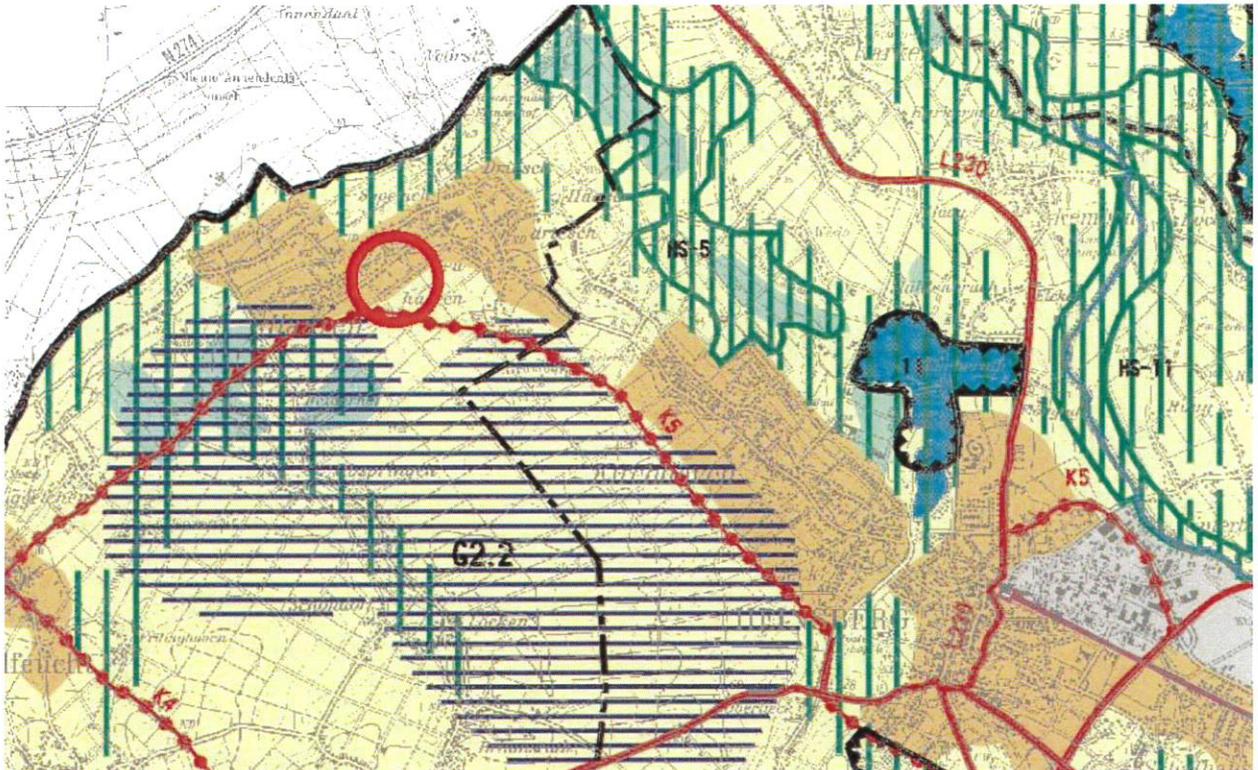


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen anteilig als „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Hausgarten (kein Erwerbsgartenbau)“ dar. Zur Umsetzung der geplanten Nutzung sind die bestehenden Darstellungen vollständig zu „Gemischte Bauflächen“ zu ändern.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird innerhalb des Landschaftsplanes II/5 „Selkant“ dargestellt, liegt jedoch vollständig außerhalb von dessen Geltungsbereich. Demnach kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen Konflikten mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.4 Schutzgebiete

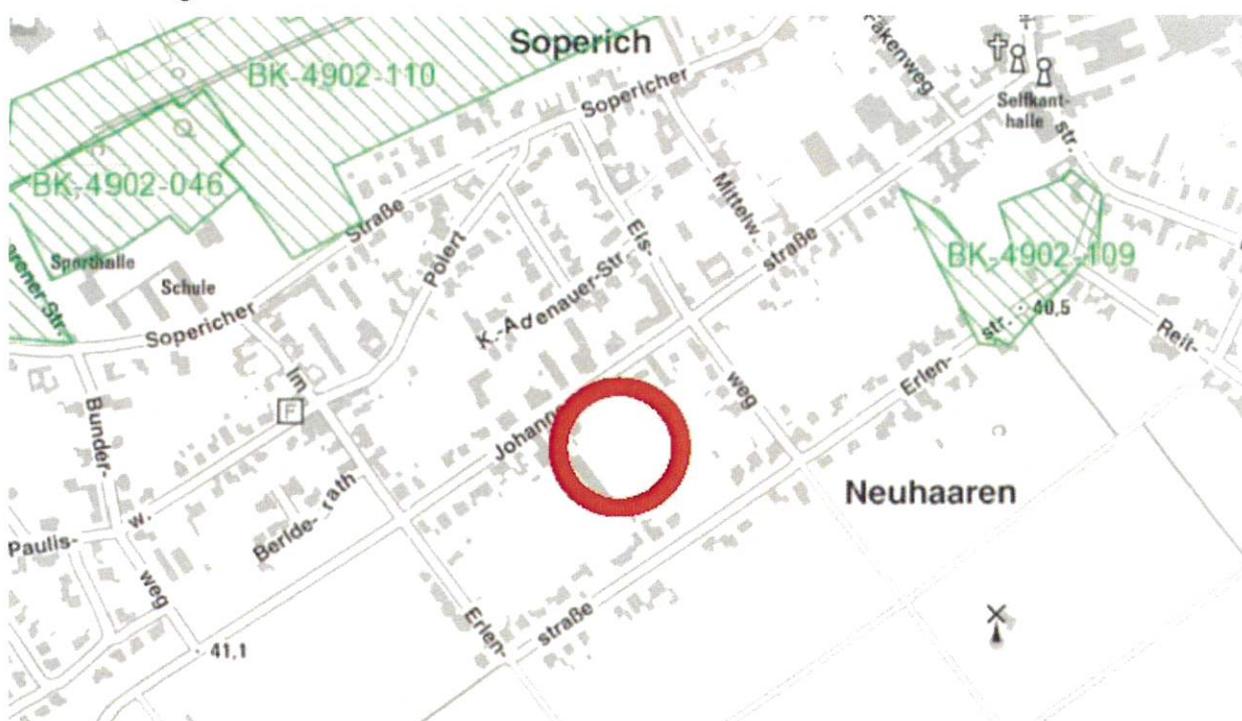


Abbildung 4: Schutzgebiete; Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Gemäß diesem befinden sich im Umfeld des Plangebietes drei Biotope.

Etwa 400 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4902-046 „Angelegter Gewässerkomplex am Kitschbach in Haaren“. Es handelt sich um einen Auenbereich des begradigten Kitschbaches am Siedlungsrand. Die Umgebung wird von Brachflächen mit ausdauernder Ruderalvegetation und vorwiegend aus Strauchweiden aufgebauten Gebüschern eingenommen. Umgeben wird die Fläche von einer niedrigen Weißdornhecke.

Das Biotop BK-4902-109 „Obstwiese in Neuhaaren“ liegt etwa 300 m östlich des Plangebietes und dient dem Schutz alter Obstbaumbestände, welche ein Refugialbiotop, insbesondere für Vögel und Insekten darstellen. Konkrete Arten werden in dem Report zu dem Biotop nicht genannt.

Das Biotop BK-4902-110 „Grünlandzug entlang des Kitschbaches und des Waldfeuchter Bachs“ befindet sich etwa 300 m nördlich des Plangebietes und schützt eine Landschaft, welche durch Dauergrünland, insbesondere Intensivweide und daneben Mähwiesen, Pappel- und Erlenreihen, Kopfweiden, Buchen, Obstweiden, einzelne Eichen und Weißdornhecken gegliedert wird.

Die Biotope verfügen über eine lokale Bedeutung und dienen nicht dem Schutz von konkreten Arten der Fauna, sodass aufgrund der Entfernung von mindestens 300 m zu dem Plangebiet und der Abgrenzung durch bestehende Bebauung

von keiner Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung auszugehen ist. Ferner handelt es sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 62 Landschaftsschutzgesetz NRW.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparks (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANINHALT

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen anteilig als „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Hausgarten (kein Erwerbsgartenbau)“ dar. Zur Umsetzung der geplanten Nutzung sind die bestehenden Darstellungen vollständig zu „Gemischte Bauflächen“ zu ändern.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde in dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen wurden gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes ermittelt und sind zu leisten. Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 4.387 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführten Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche „Kirchhover Bruch 1“, Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 65 erbracht.

5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Bankfiliale sind besondere Bedürfnisse an die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes zu stellen. Dies setzt einen zentralen Standort innerhalb der Siedlungsbereiche voraus. Um die Bankfiliale zukunfts- und wettbewerbsfähig zu gestalten ist ferner die gewählte Plangebietsgröße als Mindestmaß anzusetzen. Nur so ist die Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten mit den dazugehörigen Stellplätzen bei gleichzeitiger Wahrung einer für die Ortslage Haaren angemessenen Gebäudehöhe möglich. Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortslage Haaren nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Die Inanspruchnahme der bisher als Dauergrünland genutzten Flächen relativiert sich dadurch, dass die betroffenen Flächen eine Insellage innerhalb bereits bebauter Siedlungsflächen darstellen. Somit ist eine Bewirtschaftung bereits heute

nur mit erheblichen Erschwernissen möglich. Der bestehende Flächennutzungsplan dokumentiert diesen Zusammenhang durch die Darstellung von „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Hausgarten (kein Erwerbsgartenbau)“. Zudem hat der Geologische Dienst NRW mit Schreiben vom 04.01.2016 bestätigt, dass in dem Plangebiet voraussichtlich keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind. Somit ist von keiner besonderen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Durch die Lage der Planung innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche können bisher unbeanspruchte, großflächig zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen geschont und erhalten werden. Hierdurch ist eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange möglich. Mit Schreiben vom 04.02.2016 hat sich die Landwirtschaftskammer NRW zu der Planung geäußert. Gemäß dieser Stellungnahme sind agrarstrukturelle Belange durch die Planung unmittelbar nicht berührt.

6 KOSTEN

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Gemeinde Waldfeucht entstehen, neben den Personalkosten, durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

7 PLANDATEN

7.1 Flächenbilanz zur 46. Flächennutzungsplanänderung „Bankdienstleister an der Johannesstraße“

Bestand

Plangebiet.....	ca.	3.496 m ²
Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"	ca.	1.758 m ²
Gemischte Bauflächen.....	ca.	1.738 m ²

Planung

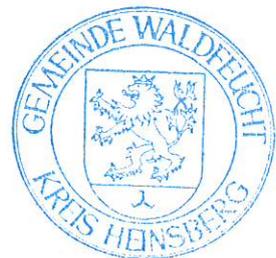
Plangebiet.....	ca.	3.496 m ²
Gemischte Bauflächen.....	ca.	3.496 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am 05.07.2016 die 46. Flächennutzungsplanänderung „Bankdienstleister an der Johannesstraße“ beschlossen hat.

Gemeinde Waldfeucht
Der Bürgermeister

Schrammen

Schrammen



gehört zur Verfügung

vom 30.08.2016

Stand: Mai 2016

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH ERKELENZ

Az.: 35.2.11-56-65/16

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Fischer

