

## NEUAUFSTELLUNG FNP / INFORMELLES VERFAHREN

### PROTOKOLL VERANSTALTUNG DREMMEN

DATUM 19.05.2022

---

UHRZEIT 18:00 Uhr

---

ORT Mehrzweckhalle Dremmen

---

TAGES-  
ORDNUNG

- Begrüßung
- Ziele der Veranstaltung
- Einführung
- Flächenvorstellung
- Zusammenfassung und Ausblick

---



---

**BEGRÜßUNG** Der Technische Beigeordnete Peter Sangermann begrüßt die rd. 25 interessierten BürgerInnen in der Mehrzweckhalle Dremmen zur Auftaktveranstaltung zur Neuaufstellung des derzeitigen Flächennutzungsplanes.

Zu Beginn wird erläutert, dass der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976 stammt und aufgrund neuer Rahmenbedingungen, wie beispielsweise dem Klimawandel, eine Aktualisierung benötigt. Die Stadt Heinsberg strebt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine räumliche Entwicklung des Stadtgebietes an, die Perspektiven für die Zukunft bietet.

Im Anschluss erläutert Herr Sterl vom beauftragten Architektur- und Stadtplanungsbüro post welters + partner mbB den Inhalt und Ablauf der Veranstaltung.

---

**ZIELE DER VERANSTALTUNG** Herr Sterl legt die Ziele der heutigen Veranstaltung dar: Sie dient der Information zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie der frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens.

---

**EINFÜHRUNG** Anschließend wird die Wirkung und der rechtliche Rahmen des Flächennutzungsplans erläutert. Hierbei wird die Verbindungen zu anderen Planungsebenen wie dem Regionalplan aufgezeigt. Der Flächennutzungsplan ist verwaltungsbindend und bereitet die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) vor. Auch nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplans sind Änderungen möglich. Diese erfolgen in entsprechenden Änderungsverfahren.

Anschließend wird der Erarbeitungsstand des FNP Verfahrens vorgestellt, mit dem Verweis auf die insgesamt 11 Teilraumveranstaltungen für BürgerInnen. Die Veranstaltungen sind Teil des sogenannten informellen Verfahrens, das der eigentlichen Bearbeitung des Flächennutzungsplanes vorgeschaltet ist. Im Fokus stehen hierbei insbesondere neue Wohn- und Gewerbeflächen. Darüber hinaus haben die BürgerInnen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung nach BauGB zwei weitere Möglichkeiten zur Beteiligung (zum FNP-Vorentwurf und zum FNP-Entwurf).

---

**FLÄCHENVORSTELLUNG** **Untersuchungsmethodik**

Nachdem durch die Einführung der generelle Rahmen des Verfahrens erläutert wurde, wird in einem nächsten Schritt auf die möglichen Flächen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingegangen. Hierbei wird zunächst die Untersuchungsmethodik vorgestellt. Zur Ermittlung der Flächen wurden durch Berechnungen zunächst jeweils Prognosen und Bedarfe für die Wohnbau- und Gewerbeflächen ermittelt. Hierbei wird von einem Wachstum für die Stadt Heinsberg ausgegangen. Bis zum Jahr 2035 ergibt sich gerechnet auf ca. 45.000 Einwohner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserveflächen, ein Wohnbauflächen-Gesamtbedarf von 60,1 bis 104,9 ha und ein Gewerbeflächen-Gesamtbedarf von 52,3 ha.

Weiter wird das Bewertungsschema zu den Flächensteckbriefen erklärt. Zu jeder untersuchten Fläche sind Grundinformationen zur Flächenübersicht, Größe und Verortung vorhanden. Darüber hinaus werden die Bestandsnutzung im Plangebiet

---

---

und in der näheren Umgebung gezeigt sowie das vorhandene Planungsrecht zu der entsprechenden Fläche (Regionalplanung, wirksamer FNP, verbindliche Bauleitplanung und Landschaftsplan) dargestellt. Durch ein Ampelsystem werden die Ergebnisse der Konfliktanalyse (z.B. Nähe zu Gewerbe) bzw. Eignungsanalyse (z.B. Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen) bewertet (gut, mäßig und bedingt geeignet). Aus dieser Bewertung folgt ein Gesamturteil, welches die entsprechende Fläche entweder als gut bis bedingt geeignet oder nicht geeignet für die Aufnahme in das Verfahren beurteilt.

Die Flächen wurden dabei in drei Flächenkategorien eingeteilt, welche sich in der Bezeichnung der Fläche wiederfinden. Unterschieden wird hierbei zwischen Reserven aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), Reserven aus dem aktuellen Regionalplan (RP) und neue Suchräume außerhalb des Siedlungsbereichs (S). Das Thema Eigentum spielt zur Beurteilung der Flächen für den Flächennutzungsplan zunächst keine Rolle.

### **Potenzialflächen Dremmen**

Anschließend werden insgesamt sieben Potenzialflächen für den Bereich Wohnen vorgestellt.

Als zweiter Teil der Flächenvorstellung werden die Gewerbeflächen vorgestellt. Hierbei ergeben sich insgesamt sechs Flächen. Teilweise handelt es sich bei den Flächen um geplante Standorte interkommunaler Gewerbegebiete.

Die Teilnehmenden haben im Anschluss an die Vorstellung verschiedene Rückfragen. Diese werden im Folgenden als Themenbereiche zusammenfassend aufgeführt:

- **Untersuchungsmethodik**

Es ergeben sich Rückfragen zu den erläuterten Prognosedaten. Die Planer erläutern, dass die Prognosedaten auf Grundlage der Wohnbevölkerung im Bewertungsjahr ermittelt werden. Hieraus wurden Prognosen für die zukünftige Bevölkerung entwickelt.

Grundsätzlich werden drei Prognosen für den Zeitraum 2020-2035 aufgeführt, aus denen sich ein Bedarf an Wohneinheiten (WE) und daraus ableitend ein Flächendarf in Hektar ergibt. Zu den drei aufgeführten Prognosen zählt die IT.NRW Bevölkerungsvorausberechnung und die pwp Wachstum +2500 und pwp Stagnation. Die IT.NRW Bevölkerungsvorausberechnung geht von einer Bevölkerungszahl von 44.376 im Jahr 2035 aus, die pwp Wachstum +2500 von 45.000 und die pwp Stagnation von einem gleichbleibenden Wert von 42.500 zu aktuell 42.476 Einwohnern in Heinsberg.

- **Übergeordnete Planung**

Zur übergeordneten Planung ergeben sich Rückfragen zur Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Seitens der Planer wird erläutert, dass der Regionalplan der Bezirksregierung Köln mehr Fläche als allgemeiner Siedlungsbereich

---

ausweist, als schlussendlich als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Betrachtungsweise und der Bewertungsmaßstab des Regionalplans sind aber zunächst gröber und abstrakter als im Flächennutzungsplan.

Es wird zudem von Seiten der Stadt die Anmerkung gegeben, dass es in Dremmen verschiedene Restriktionen gibt, wodurch die weitere räumliche Entwicklung des Siedlungsbereichs begrenzt wird, z.B. vorhandene landwirtschaftliche Betriebe westlich der Ortslage. In Bezug auf den Umgang mit Geruchsemissionen von landwirtschaftlichen Betrieben gelten bundesweite Regelungen.

- **Anregungen zu den Wohnbaupotenzialflächen**

Im Rahmen der Wohnbaupotenzialflächen wird zu landwirtschaftlichen Betrieben die Befürchtung geäußert, dass diese im Prozess generell als störend empfunden werden. Hierzu wird von den anwesenden Planern erläutert, dass vorhandene landwirtschaftliche Betriebe bei der Flächenbewertung insbesondere aufgrund möglicher Geruchsbelastungen grundsätzlich als möglicher Konflikt bewertet wurden. Auf diesen Flächen ist eine wohnbauliche Entwicklung nicht oder nur bedingt empfehlenswert. In einem möglichen folgenden Bebauungsplanverfahren werden dann standardmäßig Geruchsemissionen detailliert untersucht. In Abhängigkeit von den Ergebnissen kann eine geplante Wohnbaufläche nicht oder nur in Teilen entwickelt werden. Grundsätzlich ist damit gewährleistet, dass der Erhalt und mögliche Entwicklungsperspektiven der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte gesichert sind.

Außerdem ergibt sich die Frage, ob neue Infrastrukturprojekte (z.B. Kitas, Schulen) bereits in der Planung der Potenzialflächen mitgedacht werden. Hierzu wird ausgeführt, dass diese berücksichtigt werden können, sofern es sich schon um verbindliche Planungen handelt. Andernfalls ist dieser Aspekt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu beachten.

Weiter haben die Teilnehmenden Anmerkungen zu einzelnen Wohnbaupotenzialflächen:

Dre-03a-RP:

Zu der sich nordwestlich des Ortskerns befindlichen Fläche wird eine andere Abgrenzung vorgeschlagen. Es wird eine nördliche Erweiterung angeregt. Dazu wird von Herr Sterl ergänzt, dass sich nördlich bereits eine weitere Potenzialfläche anschließt.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass der sich südlich befindliche Reiterhof evtl. aufgegeben wird und dadurch mögliche Konflikte für geplante Wohnbebauungen, minimiert werden (obwohl die Fläche auch mit dieser Nutzung nicht als ungeeignete bewertet wurde). Hierzu wird angeführt, dass dazu keine Informationen vorliegen und dies zu prüfen ist.

Dre-04a-RP:

Es bestehen Rückfragen zur geplanten Erschließung der Fläche, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld befürchtet wird. Hierzu wird ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan keine Aussagen über die Erschließungsplanung trifft, dies erfolgt dann in einem späteren Schritt im Bebauungsplan. Zudem ist zu beachten,

---

dass bei dieser Flächengröße mit ca. 6-8 Baugrundstücken zu rechnen ist. Es handelt sich hierbei lediglich um eine kleinteilige Ergänzung, durch die keine großen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dre-04b-RP:

Zu dieser Fläche wird seitens der BürgerInnen darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Bereich einer Frischluftschneise handelt.

- **Anregungen zu den gewerblichen Potenzialflächen**

G-Dre-01-S:

Zu dieser Fläche wird der Hinweis gegeben, dass der Hochwasserschutz mitgedacht werden muss, da diese Fläche bereits überflutet gewesen sein soll. Der Hinweis wird aufgenommen, es wird zudem erläutert, dass diese Aspekte im Rahmen der umweltrechtlichen Überprüfung berücksichtigt werden.

G-Kir-01-RP:

Hierbei ergibt sich eine Rückfrage zur Bahnanbindung, in welcher Form diese relevant ist. Erläutert wird hierzu seitens der Planer, dass es sich bei dem Hinweis im Steckbrief zur Anbindung um einen Anschluss für den Güterverkehr handelt. Dieser Aspekt wird im Rahmen einer zukunftsfähigen Mobilität einbezogen.

Eine weitere Rückfrage ergibt sich bezüglich der Reserven/Restgrundstücke in vorhandenen Gewerbegebieten. Darauf wird geantwortet, dass private Gewerbegrundstücke (in der Regel für Betriebserweiterungen) mittel bis langfristig nicht verfügbar sind und rechnerisch nicht berücksichtigt werden.

- **Entwicklung Ortskerne**

In Bezug auf den Ortskern wird seitens der BürgerInnen ausgeführt, dass dieser als Wohnort wieder stärker nutzbar gemacht werden muss und Ausweisungen von mehr Wohnbaufläche am Ortsrand minimiert werden müsste. Grundsätzlich gibt es verschiedene planerische Möglichkeiten die Entwicklung zu unterstützen. Eine Verknappung von Bauland trägt jedoch in der Regel zu steigenden Preisen bei. Die Entwicklung der Ortskerne ist aber nicht Thema des Flächennutzungsplanung.

- **Allgemeine Anregungen**

Allgemein wird angemerkt, dass es wenig Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern der potenziellen Siedlungsflächen gibt. Hierzu wird von den Planern erläutert, dass der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Reihe von neuen Siedlungsflächen im Stadtgebiet Optionen anbietet, die eine Bereitstellung neuer Wohnbauflächen möglich macht, auch wenn einzelne Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

---

Einen weiteren Hinweis gibt es bezüglich der möglichen Baudichte der dargestellten Potenzialflächen. Hierzu wird von den anwesenden Planern ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan zunächst einmal »nur« Flächen darstellt, zur Art der Bebauung/Dichte wird keine Aussage getroffen. Die Art und das Maß der Bebauung (und damit die Dichte) einer Fläche werden im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanes festgesetzt. Die dargestellten Bebauungsmöglichkeiten des »Beispiel«-Hektars im Vortrag dienen dazu, die Dichteansätze für die ermittelten Bedarfszahlen zu veranschaulichen.

- **Fragen zum Verfahrensablauf**

Eine Rückfrage zum Verfahren bezieht sich auf die Einbeziehung von Änderungen im laufenden Verfahren und deren Veröffentlichung. Hierzu wird ausgeführt, dass als nächster Schritt voraussichtlich im Jahr 2023 zunächst der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung + Begründung) veröffentlicht wird. Gegebenenfalls erfolgte Änderungen im Vergleich mit den heute vorgestellten Flächen sind dann ersichtlich. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit geplant.

---

**ZUSAMMEN-  
FASSUNG UND  
AUSBLICK**

Abschließend gibt Herr Sterl einen Ausblick auf den weiteren Prozess. Die 11 Bürgerveranstaltungen im Rahmen des informellen Verfahrens bilden den ersten Baustein des Prozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, sich auch online über die Projektwebsite <https://heinsberg-fnp.heimatidee.de/> zu informieren und zu beteiligen. Auf der Website sind die in der Veranstaltung vorgestellten Flächen auf einer interaktiven Karte verortet. Die Bürgerinnen und Bürgern können diese Flächen in der Zeit vom 06.05.-12.08.2022 online einsehen (einschließlich Steckbrief) und kommentieren. Zudem kann an einer Umfrage teilgenommen werden. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Erarbeitung des FNP-Vorentwurfes berücksichtigt. Des Weiteren werden die Präsentationsfolien der jeweiligen Veranstaltung sowie die Protokolle hier zur Verfügung gestellt. Es wird ergänzt, dass es zusätzlich die Möglichkeit einer analogen Beteiligung gibt, hierzu können im Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stellungnahmen abgegeben werden.

Herr Sangermann beendet die Veranstaltung und bedankt sich für die Teilnahme und die konstruktive Diskussion.

---

**DATUM**

Dortmund, den 20. Mai 2022

---

**VERFASSER**

post welters + partner