

## NEUAUFSTELLUNG FNP / INFORMELLES VERFAHREN

### PROTOKOLL VERANSTALTUNG OBERBRUCH

DATUM 12.05.2022

---

UHRZEIT 18:00 Uhr

---

ORT Festhalle Oberbruch

---

TAGES-  
ORDNUNG

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

---



---

**BEGRÜßUNG** Der Technische Beigeordnete Peter Sangermann begrüßt die rd. 30 interessierten Bürgerinnen und Bürger in der Festhalle Oberbruch 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 und Bürger. 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 und Bürger 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 Oberbruch**

Anschließend werden die insgesamt elf Potenzialflächen für den Bereich Wohnen in Oberbruch vorgestellt.

Als zweiter Teil der Flächenvorstellung werden die gesamtstädtischen 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 und Anmerkungen. Diese werden im Folgenden als Themenbereiche zusammenfassend aufgeführt:

- **Nutzung der Flächen**

Auf Nachfrage zur Etablierung weiterer Gebäudetypen auf den Flächen wird von den anwesenden Planern erläutert, dass generell unterschiedliche »Bebauungsmodelle« möglich sind, die verschiedene Dichtewerte ergeben. Die vorgestellten Bebauungsmodelle (»Beispiel-Hektar«) zeigen beispielhaft auf, welche Bebauung bei 20 WE/ha bzw. 30 WE/ha denkbar wäre. Es würden jedoch nicht alle Modelle überall in Heinsberg infragekommen. Für die künftigen Wohnbauflächendarstellungen beinhaltet der Flächennutzungsplan keine Vorgaben zur Bebauungsdichte. Die Dichte spielt allerdings für den ermittelten Flächenbedarf (abgeleitet aus den Wohneinheitenbedarf) eine Rolle.

- **Spielplätze**

Darüber hinaus ergibt sich die Frage zur Berücksichtigung von vorhandenen Spielplatzflächen. Diese werden unter der Kategorie Grünflächen in der Planzeichnung dargestellt.

---

Ergänzend dazu wird die Notwendigkeit von Spielplatzflächen in neuen Baugebieten angeführt. Hierzu wird von den anwesenden Planern erläutert, dass dies auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt wird.

- **Tragfähigkeit Boden**

Weiter ergeben sich Fragen zur Tragfähigkeit der Böden. Die Planer führen hierzu aus, dass derartige Aspekte im Rahmen eines späteren Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Je nach Standort werden dann Bodengutachten erforderlich.

- **Landwirtschaftliche Fläche**

Zu landwirtschaftlichen Flächen wird die Befürchtung geäußert, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermehrt Konflikte zwischen diesen beiden Nutzungen entstehen. In den Ortskernen wird hingegen kaum noch gebaut. Hierzu erläutern die Planer, dass der Flächennutzungsplan zunächst verschiedene Optionen zur Entwicklung aufzeigt. Nicht alle dargestellten Siedlungsflächen werden bis zum Jahr 2035 tatsächlich baulich entwickelt. Die Innenentwicklung, z.B. im Ortskern wird grundsätzlich befürwortet, jedoch geht der Flächenbedarf darüber hinaus. Die genannten Konflikte im Außenbereich gilt es auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen. Für Strategien zur Aufwertung der Ortskerne ist der Flächennutzungsplan nicht das passende planerische Instrument.

Schon heute erkennbare und nicht lösbare Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft wurden bei der Auswahl bzw. Bewertung der Potenzialflächen bereits berücksichtigt. Diese Flächen werden nicht als Siedlungsfläche in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf übernommen.

- **Untersuchungsmethodik**

Zur Untersuchungsmethodik wird erfragt, ob Flächen beachtet wurden, auf denen potenziell alte Häuser abgerissen und neue entstehen könnten. Diesbezüglich wird von den anwesenden Planern erklärt, dass ein sogenannter Ersatzbedarf in der Berechnung pauschal einbezogen wurde. Hierunter werden Abgänge und Umnutzungen von Gebäuden/Wohnungen im Zeitraum der Prognose verstanden. Eine dezidierte Erfassung von Gebäude-/Wohnungsleerständen erfolgt auf der Ebene des FNP nicht.

- **Grünflächen**

Grundsätzlich werden vorhandene Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Geplante Grünflächen (z.B. im Zusammenhang mit neuen Baugebieten) werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, in dem hier entsprechende Grünflächen festgesetzt werden.

---

Es wird weiter seitens der Bürgerinnen und Bürger befürchtet, dass eine Abwägung der verschiedenen Flächenbedarfe zu Lasten der Natur gehen. Weitere Rückfragen zum Thema Grünfläche ergeben sich im Bereich der Pflege. Hierbei wird eine meist kostspielige Unterhaltung aufgeführt. Andere Teilnehmende regen in diesem Zusammenhang an, mehr Flächen ohne weitergehende Pflege der Natur zu überlassen.

Es wird hierzu von den Planern erläutert, dass verschiedene Pflegeabstufungen von Grünflächen gemäß dem Pflegekonzept der Stadt Heinsberg bestehen.

---

**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 18. Mai 2022

---

**VERFASSER**

post welters + partner

---