

## NEUAUFSTELLUNG FNP / INFORMELLES VERFAHREN

### PROTOKOLL VERANSTALTUNG SCHAFHAUSEN

DATUM 02.06.2022

---

UHRZEIT 18:00 Uhr

---

ORT Mehrzweckhalle Schafhausen

---

TAGES-  
ORDNUNG

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

---



---

**BEGRÜßUNG** Der Technische Beigeordnete Peter Sangermann begrüßt die rd. 50 interessierten Bürgerinnen und Bürger in der Mehrzweckhalle Schafhausen 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 Meyer z.A.B. vom beauftragten Architektur- und Stadtplanungsbüro post welters + partner mbB den Inhalt und Ablauf der Veranstaltung.

---

**ZIELE DER VERANSTALTUNG** Herr Meyer z.A.B. 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 werden 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 sowie losgelöst vom Hauptverfahren sind Änderungen am wirksamen bzw. künftigen Flächennutzungsplan möglich. Diese Änderungen erfolgen in entsprechenden eigenen 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. Bis 2035 wird für die Stadt Heinsberg von einem Wachstum auf ca. 45.000 Einwohner ausgegangen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserveflächen ergibt sich somit 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 weitere Verfahren bzw. den Vorentwurf des Flächennutzungsplans beurteilt.

Die Flächen werden 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 bleibt bei der Beurteilung der Flächen für den Flächennutzungsplan unberücksichtigt.

---

**WOHNBAUFLÄ-  
CHEN IN  
SCHAFHAUSEN  
UND SCHLEI-  
DEN**

Anschließend werden insgesamt drei Wohnbau-Potenzialflächen in Schafhausen vorgestellt. Für Schleiden werden im Flächennutzungsplan keine neuen Wohnbauflächen eingeplant. Die Teilnehmenden haben im Anschluss an die Vorstellung verschiedene Rückfragen. Diese werden im Folgenden als Themenbereiche zusammenfassend aufgeführt:

**Flächenbedarfe und Priorisierung Ortsteil/einzelne Flächen**

Es wird erfragt, wie der angegebene Zuwachs von 2.500 EinwohnerInnen berechnet wurde. Dazu wird von den Planern erläutert, dass in Heinsberg die gestiegene Zuwanderung die Stagnation bzw. künftig leicht schrumpfende natürliche Bevölkerungsentwicklung so weit ausgleicht, dass bis 2035 insgesamt von einem Bevölkerungswachstum auszugehen ist (jedoch mit abnehmender Dynamik). Dieses Wachstum ist zwischenzeitig (Anfang 2022) durch eine neue Berechnung der Landesstatistikstelle IT.NRW bestätigt worden und wird für den Zeitraum bis 2035 als Orientierungswert für den FNP angenommen.

Nach Auffassung der Teilnehmenden sollten Flächen im Ortsteil Schafhausen bei der künftigen Entwicklung Heinsbergs priorisiert werden. Hierzu wird seitens der Planer ausgeführt, dass die Bewertung der Priorisierung der einzelnen Flächen im Stadtgebiet nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens ist, sondern durch die politischen Gremien der Stadt Heinsberg erfolgt.

**Reserveflächen**

Es wird um Erläuterung der Reserveflächen gebeten. Bei den vor- und zusammengestellten Reserveflächen handelt es sich um ein Rechenmodell, das den ermittelten Flächenbedarfen (im Sinne der §§ 1 sowie 1a BauGB) gegenübergestellt werden muss. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage einer seitens der Regionalplanung geführten Datenbank, die unter Zuarbeit durch die Stadtverwaltung laufend sowie durch das Planungsbüro für den Flächennutzungsplan überprüft wurde. Die tatsächlich vorhandenen und freien Flächen im Stadtgebiet werden im FNP-Verfahren

---

mittels prozentualer sowie pauschaler Ansätze angesetzt. Durch den gewählten, pauschalen Ansatz resultiert für eine jeweilige Fläche keine Bauverpflichtung.

### **Fragen zum Verfahrensablauf**

Ein Teilnehmer merkt an, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung neben Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen zahlreiche weitere Nutzungen sowie auch planerische Vorgaben zu thematisieren, zu berücksichtigen oder zu beachten seien. So könne die Planung neuer Inanspruchnahmen nicht ohne landwirtschaftliche Flächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete erfolgen.

Die Planer erläutern diesbezüglich, dass die genannten weiteren Themenfelder der Bewertung der neuen Flächen und weiteren Überlegungen zum Flächennutzungsplan zugrunde liegen (siehe auch Steckbriefe zu den neuen Darstellungen) und spätestens mit der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes (in der Planzeichnung sowie der erläuternden Begründung) auch für Öffentlichkeit und TÖB weitergehend aufbereitet werden.

### **Dichte**

Zum aufgeführten Bebauungsdichte-Beispiel wird angemerkt, dass die Bebauungstypen für Schafhausen nicht infrage kommen. Es wird von den Planern erläutert, dass es sich bei der Darstellung um eine beispielhafte Darstellung handelt, die je nach Anforderung an die Dichtewerte variieren kann. Durch Modifizierungen sind höhere Dichtewerte möglich. In Schafhausen ist aus planerischer Sicht eine maßvolle Verdichtung sinnvoll.

### **Anregungen zu den einzelnen Wohnbaupotenzialflächen**

#### Scha-01-RP\*

Aufgrund des lokal vorhandenen Bedarfes wird angeregt, die Fläche prioritär zu entwickeln. Hierzu sollte nach Auffassung der Bürgerinnen und Bürger ein eigenständiges, vom Flächennutzungsplan losgelöstes Planverfahren, angestrebt werden.

Die Planer weisen darauf hin, dass die Priorisierung dieser sowie aller weiteren Wohnbauflächen letztlich Aufgabe der politischen Gremien ist und zwar unter Beachtung der personellen Möglichkeiten der Stadtverwaltung, der fiskalischen Spielräume sowie der Verfügbarkeit von Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb.

Laut den Teilnehmenden sollte für diese Fläche jedoch ohnehin zunächst geklärt werden, welche Möglichkeiten für die Verlegung des Sportplatzes im Ortsteil vorhanden sind. Es wird Kritik geäußert zur bisherigen Entwicklung der Schulanlagen im Stadtgebiet. Demgemäß wurde in der Vergangenheit versäumt, im Umfeld der Schulstandorte auch große Sportanlagen von Anfang an mitzudenken. Die Flächen Scha-01-RP\* sollte erst nach verbindlicher Vereinbarung zu den Sportplatzflächen entwickelt werden und hierzu in den politischen Gremien der Stadt Heinsberg Lösungen diskutiert werden.

Seitens der Planer wird angemerkt, dass der Flächennutzungsplan zunächst lediglich Möglichkeiten schafft. Der Sportplatz behält die Bestandsrechte trotz künftig geänderter Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst bei, erst bei einer planungsrechtlich verbindlichen Überplanung des Standortes dürfte er ggf. nicht neu errichtet werden. Neben dem Sportplatz wären für eine

---

Wohnsiedlungsentwicklung zahlreiche weitere Fragen zu klären, wie etwa der Immissionsschutz (B 221, Bahntrasse und bei Erhalt des Sportplatzes auch dieser) sowie ökologische/Artenschutzrechtliche Fragen. Der Flächennutzungsplan hat zudem nicht die Aufgabe, ein Sportstättenentwicklungskonzept zu ersetzen oder ein diesbezügliches Standort-Suchverfahren einzuleiten.

Seitens der Teilnehmenden wird darüber hinaus angemerkt, dass sowohl zu Sportplatz- als auch für Spielplatzflächen ein lokaler Bedarf gegeben ist.

#### Scha-02-RP\*

Es wird der Hinweis geäußert, dass die Fläche über die anliegende Straße bereits gut erschlossen, jedoch ungünstig geschnitten sei. Hierzu wird von den Planern ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan sich nicht auf detaillierte Aspekte der konkreten Ausgestaltung der Bebauung oder der Erschließung konzentrieren kann. Eine Erschließung der Fläche ist hier grundsätzlich möglich und auch darüber hinaus eignet sie sich grundsätzlich für die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Näheres zur konkreten Bebauung obliegt der verbindlichen Planungsebene, ist also im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen.

#### Scha-03-S

Zur vorhandenen Biogasanlage südwestlich der Fläche wird seitens der Teilnehmenden angemerkt, dass bereits die BewohnerInnen der vorhandenen Wohnbebauung Gerüche wahrnehmen. Herr Sangermann führt hierzu aus, dass bei der Genehmigung der Biogasanlage die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sachgerecht berücksichtigt wurden, neue Wohnbauflächen-Darstellungen, die an die Biogas-Anlage heranrücken jedoch nicht mehr zulässig wären.

Die OPlaner ergänzten, dass Emissionen etwa von bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben, von Straßen sowie auch der Biogas-Anlage grundsätzlich in die Bewertung der Flächen eingeflossen sind.

#### Schleiden

Gemäß den Ausführungen von Teilnehmenden sind in Schleiden viele freie Grundstücke vorhanden, die jedoch nicht auf dem freien Markt zu Verfügung stehen. Ein Bedarf sei aber dennoch gegeben. Die Planer bestätigen, dass ein relevanter Anteil der Flächen der Ortschaft Schleiden (ca. 20%) bisher nicht bebaut sind und dies dazu führt, dass im FNP keine weiteren Flächen zur Fortentwicklung am Siedlungsrand von Schleiden vorgesehen wurden. Für die Eigenentwicklung von Schleiden sind innerhalb der Ortslagensatzung mehr als ausreichend Flächen vorhanden, durch die zahlreichen Reserveflächen Neudarstellungen am Siedlungsrand bis 2035 jedoch nicht gerechtfertigt. Künftig soll durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die rechtskräftige Ortslagensatzung von Schleiden wiedergegeben werden.

---

#### **GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN**

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.

#### **Allgemeines zu Gewerbe:**

---

Eine Rückfrage besteht bezüglich freier Flächen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Planer führen aus, dass die Stadt Heinsberg im Industriepark über keinerlei städtische Flächen verfügt und auch alle weiteren freien Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der privaten Bevorratung der ansässigen Firmen dienen. Die Entwicklung dieser freien Flächen hängt somit allein von der Bereitschaft der Eigentümer ab.

Es wird angemerkt, dass zur Kreisstraße K5 bereits eine ältere Planung existiere, die insbesondere eine Ortsumgehung von Randerath vorsehe. Die Diskussion dieser Trasse steht für die Neuaufstellung des FNP aktuell nicht Diskussion.

#### **G-Obe-01-RP (Entwurf Regionalplan) und Hochwasser**

Es werden Bedenken zur Auswahl der Fläche geäußert, beispielsweise hinsichtlich des Themas Überflutung. Seitens der Teilnehmenden wird diesbezüglich allgemein das Bauverhalten kritisiert: die Überflutungen in 2021 hätten gezeigt, dass die Bebauung im Stadtgebiet in der Vergangenheit wenig Hochwasser-sensibel geplant und genehmigt worden sei.

Die bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie auch mögliche Starkregenereignisse wurden bei der Flächenauswahl neuer Darstellungen bereits berücksichtigt. In Bezug auf Starkregenereignisse werden im weiteren Verfahren auf der Internetseite der Stadt Karten bereitgestellt, die entsprechenden Informationen wurden in den Steckbriefen zu den neuen Flächen ebenfalls bereits aufgenommen.

Infolge der Überflutungsereignisse in 2021 wird künftig zudem eine neue Berechnung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer in Heinsberg vorgenommen. Dies erfolgt durch übergeordnete Planungsbehörden und führt voraussichtlich zu formell neu festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Bei einem Teil der diskutierten Flächen für Wohnen und Gewerbe ist dies im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplanes zu beachten. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind letztendlich in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

---

#### **ZUSAMMEN- FASSUNG UND AUSBLICK**

Abschließend gibt Herr Meyer z.A.B. 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 21. Juni 2022

---

**VERFASSER**

post welters + partner

---