

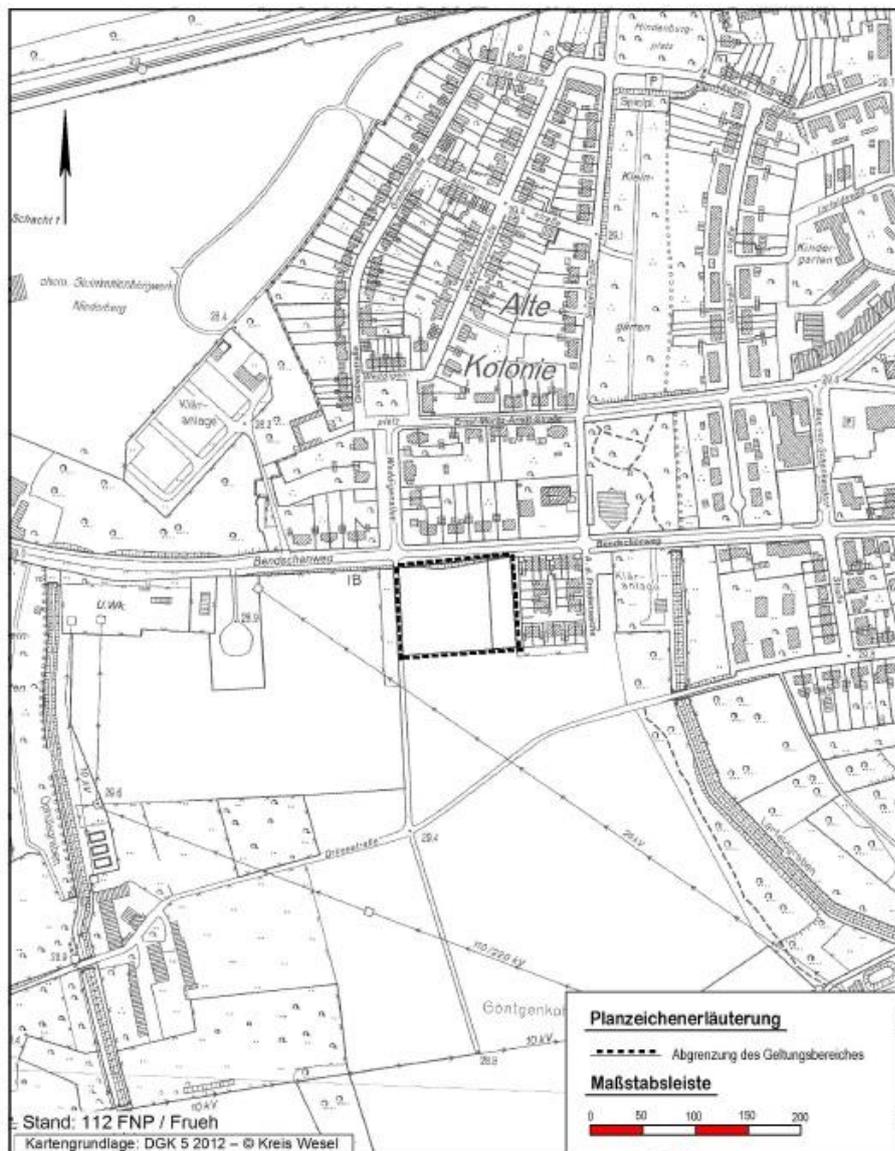
112. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Bendschenweg westl. des Wohngebietes Im Ried

**Zusammenfassende Erklärung**

Räumlicher Geltungsbereich

**112. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Bereich Bendschenweg westl. des Wohngebietes Im Ried

Stadt Neukirchen-Vluyn



## **1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

## **2. Planungsanlass**

### Ausgangslage

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwicklungsbereich Sittermannstraße nördlich der Antoniuschule, hat die Stadt Neukirchen-Vluyn mit Schreiben vom 07.06.2019 den Regionalverband Ruhr in seiner Funktion als staatliche Regionalplanungsbehörde gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW um Stellungnahme gebeten. Diese wurde am 10.07.2019 bei der Verwaltung abgegeben. Die Regionalplanungsbehörde merkte in diesem Zusammenhang an, dass die Planung zunächst nicht dem Ziel 6.1-1 LEP NRW vereinbar sei. Die Vereinbarkeit wäre jedoch durch einen Flächentausch herstellbar. Hierzu müsste die Rücknahme von vorhandenen Wohnbauflächenreserven an anderer Stelle im gleichen Umfang wie die örtlich geplante Neudarstellung erfolgen.

Mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im FNP ca. 4,1 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Da im östlichen Änderungsbereich bereits rund 0,2 ha der Gemeinbedarfsfläche im Bestand baulich genutzt wird, beläuft sich die tatsächliche Neudarstellung von Wohnbauflächen auf rund 3,9 ha. Da ein pauschaler Abzug von 30 % für die Erschließung, Grünanlagen u. ä. gewährt werden kann, müssen letztlich Flächen im Umfang von 2,7 ha getauscht werden.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.09.2019 wurde in diesem Zusammenhang zunächst der Aufstellungsbeschluss für die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Bendschenweg westl. des Wohngebietes Im Ried, gefasst. Diese gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Neukirchen in ca. 1.800 m Entfernung zum Ortszentrum. Im Umfeld der Fläche befinden sich ein Umspannwerk, eine 220 kV-Hochspannungs-Freileitung sowie eine abwassertechnische Anlage; darüber hinaus liegt die Wohnbaufläche vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für ein extremes Hochwasser (HQextrem) des Rheins. Im Gegensatz zum geplanten Neubaugebiet an der Sittermannstraße werden daher die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am Bendschenweg schlechter bewertet, sodass sich das betreffende Areal am Bendschenweg grundsätzlich für einen Flächentausch anbietet.

### Ziel und Zweck des Plans

Zweck der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine örtliche Rücknahme der lokal dargestellten Wohnbauflächen, um im Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung an der Sittermannstraße eine bedarfsgerechte und städtebaulich gewünschte Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP NRW zu gewährleisten. Dabei soll die gegenwärtige Darstellungsart „Wohnbaufläche“ im Zuge der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes durch eine „Fläche für die Landwirtschaft“ ersetzt werden.

Da der Bedarf für den Flächentausch mit der Rücknahme der dort ursprünglich vorgesehenen, ca. 1,0 ha großen Wohnbaufläche jedoch nicht vollständig abgedeckt werden kann, erfolgte mit Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2020 im Rahmen der parallel zu fassenden 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 1) die Umwidmung eines aktuell als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Bereichs auf der Südost-Fläche des ehemaligen Bergwerkes Niederberg.

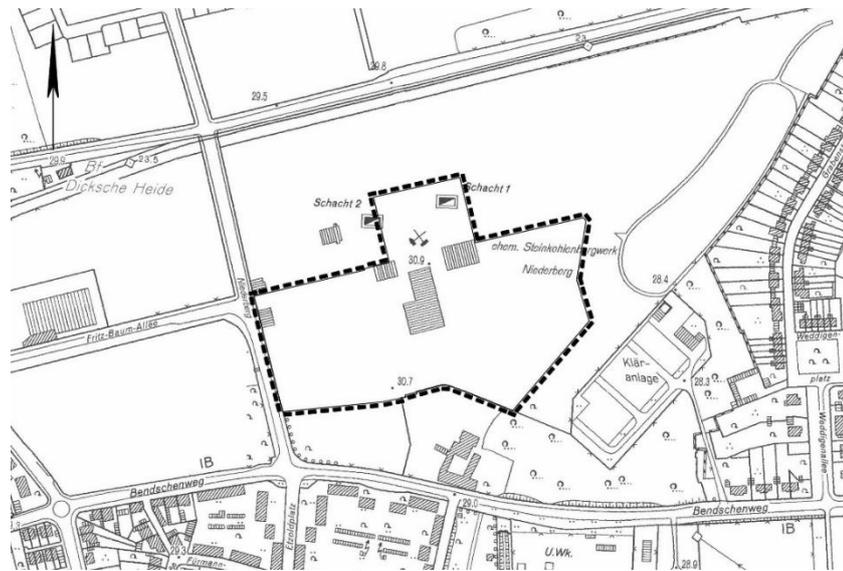


Abb. 1: Geltungsbereich der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit dem städtebaulichen Konzept (siehe Abb. 2) zur Anpassung der Rahmenplanung erfolgte eine Konkretisierung der künftigen Nutzungen im Zuge der Entwicklung der Südost-Fläche des ehemaligen Bergwerkes Niederberg. Das Konzept sieht für das südwestliche Baufeld H sowie den zentralen Bereich um die Maschinenhäuser nun ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vor. Darüber hinaus ist südöstlich der Maschinenhäuser anstelle einer Bebauung die Anlage einer Grünfläche angedacht. Auf Grundlage dieser Konkretisierung soll im Rahmen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes daher die gegenwärtige Darstellungsart „Gemischte Baufläche“ durch die Darstellungsarten „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“ ersetzt werden. Darüber hinaus werden voraussichtlich Sondergebiete für den Einzelhandel und zur Entwicklung eines Hotelstandortes vorgesehen. Im östlichen Planbereich ist schließlich ein Wohnbaugbiet vorgesehen. Damit können 50 % der ehemals „Gemischten Bauflächen“ (also rund 2,5 ha) für die Rücknahme von vorhandenen Wohnbauflächenreserven angerechnet werden.



Abb. 2: Das städtebauliche Konzept Niederberg Süd-Ost als Grundlage für die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, © Erstellung: pp als

Gemäß Verfügung des Regionalverbandes Ruhr i.S.v. § 34 Abs. 5 LPlIG mit Az. 15-1\_NV\_FNP\_Ä\_109\_V2 vom 10.02.2021 hat sich die Stadt Neukirchen-Vluyn vereinbarungsgemäß gegenüber der Regionalplanungsbehörde verpflichtet, den Flächentausch im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung zeitnah durchzuführen. Damit bestanden aus Sicht der Regionalplanungsbehörde keine landesplanerischen Bedenken mehr gegen die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### Planungsalternativen

Der vornehmliche Zweck der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine örtliche Rücknahme der lokal dargestellten Wohnbauflächen, um im Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung an der Sittermannstraße eine – wie mit der Regionalplanungsbehörde vereinbart – bedarfsgerechte und städtebaulich gewünschte Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP NRW zu gewährleisten. Als Alternative für das Tauschverfahren wurden ebenfalls die Wohnbaufläche am Neukirchener Ring sowie die Mischgebietsfläche im Neukircher Feld näher betrachtet. Da diese beiden Entwicklungsflächen besser an den Siedlungsbereich des Ortsteils Neukirchen angebunden sind, wird jedoch eine Flächenrücknahme im Bereich Bendschenweg westlich des Wohngebietes Im Ried präferiert.

### **3. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange**

Der Aufstellungsbeschluss für die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Bendschenweg westl. des Wohngebietes Im Ried, wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.09.2019 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.09.2019 im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn (45. Jahrgang, Nr. 10, S. 173-174).

#### - Frühzeitige Beteiligung vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.06.2021 wurde schließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 21.06.2021 über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und hatten vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 30.07.2021 und wurde am 30.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn (47. Jg., Nr. 8, Seite 53-55) bekannt gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt sechs Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen, Bedenken wurden dabei jedoch nicht geäußert.

#### - Öffentliche Auslegung vom 19.10.2021 bis zum 19.11.2021

Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2021 die öffentliche Auslegung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 statt. In der Zeit vom 19.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 erfolgte parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 30.09.2021 im Amtsblatt (47. Jg., Nr. 12, Seiten 82-85) bekanntgemacht, die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2021.



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt vier Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen, Bedenken wurden dabei nicht geäußert.

- Billigungsbeschluss vom 30.03.2022

Abschließend wurden in den nächsten Verfahrensschritten zunächst im Stadtentwicklungsausschuss am 09.03.2022 die Empfehlung zur Billigung sowie im Anschluss im Rat am 30.03.2022 die Billigung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses erfolgt nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf (am ..... ) im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn.

#### **4. Umweltbelange und Gutachten**

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter

Mit der Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte wohnbauliche Nutzung zurückgenommen und die heutige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche gesichert werden. Bei Durchführung der Planung würde die Fläche somit perspektivisch weder versiegelt noch verbaut, wodurch keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten sind.

- Eingriff und Ausgleichsbilanzierung

Durch die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Stattdessen wird durch die Zurücknahme einer Wohnbauflächen ein eventueller Eingriff verhindert. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

- Gutachten

Im Verfahrensverlauf der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Gutachten erstellt.

#### **5. Abwägung der Planungsalternativen**

Nach Abwägung aller Planungsalternativen und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen überwiegt, dass im Gegensatz zu den möglichen Neubaugebieten am Neukirchener Ring und im Neukircher Feld die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am Bendschenweg schlechter bewertet werden, sodass sich das betreffende Areal am Bendschenweg idealerweise für einen Flächentausch anbietet.

**Hinweis:** Die zusammenfassende Erklärung beschränkt sich auf eine kurze Wiedergabe der Planungsinhalte und des Verfahrensverlaufes. Einzelheiten (wie z. B. Planzeichnungen, Begründung, evtl. Umweltbericht und textliche Festsetzungen usw.) sind aus den entsprechenden Dokumenten des Verfahrens zu entnehmen.

Neukirchen-Vluyn, den 06.04.2022

Zusammenfassende Erklärung zum Verfahren: 112. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Bendschenweg westl. des Wohngebietes Im Ried