

**Begründung
zur
12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Gemeinde Vettweiß,
Ortsteil Vettweiß**

**Entwicklung von gewerblichen Bauflächen
an der Kettenheimer Straße (Flächentausch)**

**Teil A: Städtebauliche Begründung
- Entwurf -**

06.09.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebaulich Begründung	2
1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
2.0 Verfahrensablauf	3
3.0 Rahmenbedingungen	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	3
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Landschaftsplan.....	5
3.5 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vettweiß)	5
4.0 Inhalte der 12. Flächennutzungsplanänderung	6
5.0 Standortalternativen	6
6.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	6
6.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	6
6.2 Störfallbetriebe.....	6
6.3 Umweltbelange	7
7.0 Hinweise und Empfehlungen	7
8.0 Rechtsgrundlagen	10

Teil B: Umweltbericht

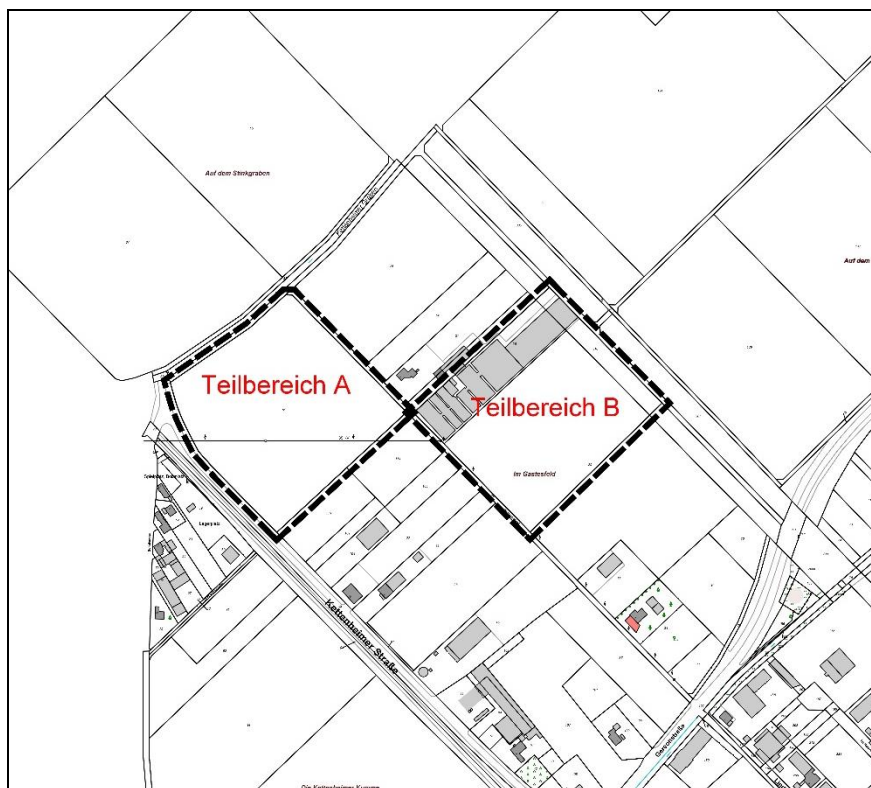
Teil A: Städtebaulich Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im Nordosten des Kernortes Vettweiß, nordöstlich der Kettenheimer Straße befindet sich das Gewerbegebiet Vettweiß. In dem Gebiet hat z.B. die Buir Bliesheimer Agrargenossenschaft eG ihren Sitz.

Inzwischen sind die verfügbaren und durch Bauleitplanung gesicherten, gewerblichen Bauflächen vermarktet und weitgehend auch baulich genutzt. Die Gemeinde strebt daher bauleitplanerische Schritte für die Erweiterung des Gewerbegebietes an. Zum einen sollen Bauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, entwickelt werden und im Weiteren besteht der Wunsch eines örtlichen landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes sich an der Kettenheimer Straße weiter zu entwickeln. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich dieser Fläche befinden sich zum einen ein Gärtnereibetrieb und daran angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Diese Flächen stehen, aufgrund der Eigentümerstruktur, nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Zuge eines Flächentauschs sollen daher an dieser Stelle Gewerbliche Bauflächen zurückgenommen werden.

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Vettweiß ist somit die Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen nordöstlich der Kettenheimer Straße (Teilbereich A) und die Rücknahme von Gewerblichen Bauflächen im Nordosten von Vettweiß (Teilbereich B) in gleichem Umfang.



Übersicht zu den Änderungsbereichen

2.0 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 den Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.03.2018 in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.04.2018.

Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom an der Planung beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss zur 12. Flächennutzungsplanänderung wurde am vom Rat der Gemeinde Vettweiß gefasst.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Die 12. Flächennutzungsplanänderung umfasst den **Teilbereich A** und **Teilbereich B**.

Der **Teilbereich A** liegt nordöstlich Kettenheimer Straße, Gemarkung Vettweiß, Flur 4, Flurstück 51 mit einer Fläche von ca. 3,5 ha.

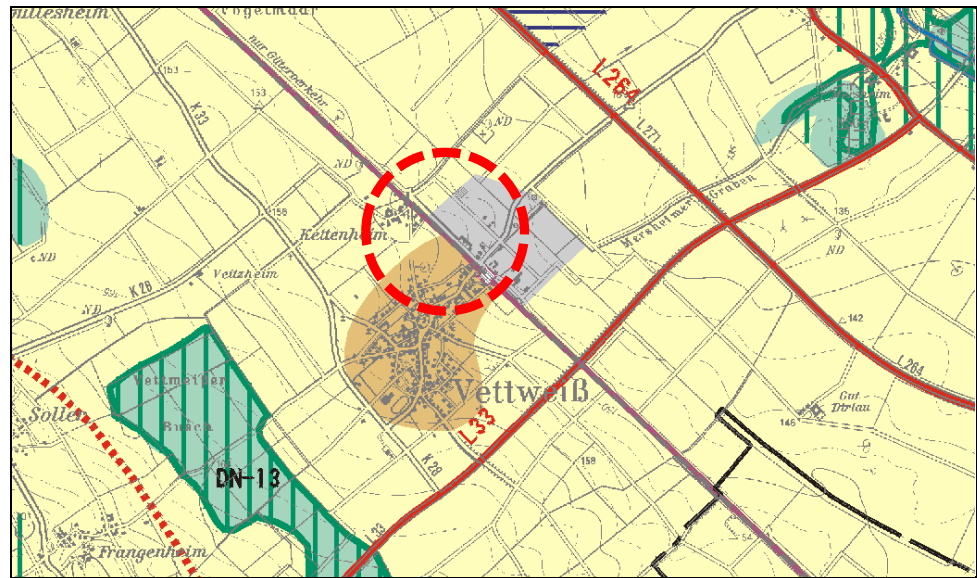
Der **Teilbereich B** grenzt im Osten an und umfasst Teilbereich der Flurstück Gemarkung Vettweiß, Flur 4, Nr. 28 und 29 sowie Flur 5, Nr. 310 mit einer Fläche von ebenfalls ca. 3,5 ha. Beide Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für Vettweiß „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Die gewerblichen Bauflächen im Nordosten sind als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Der Teilbereich A (Neudarstellung) liegt außerhalb dieser Flächen im Freiraum.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2017.

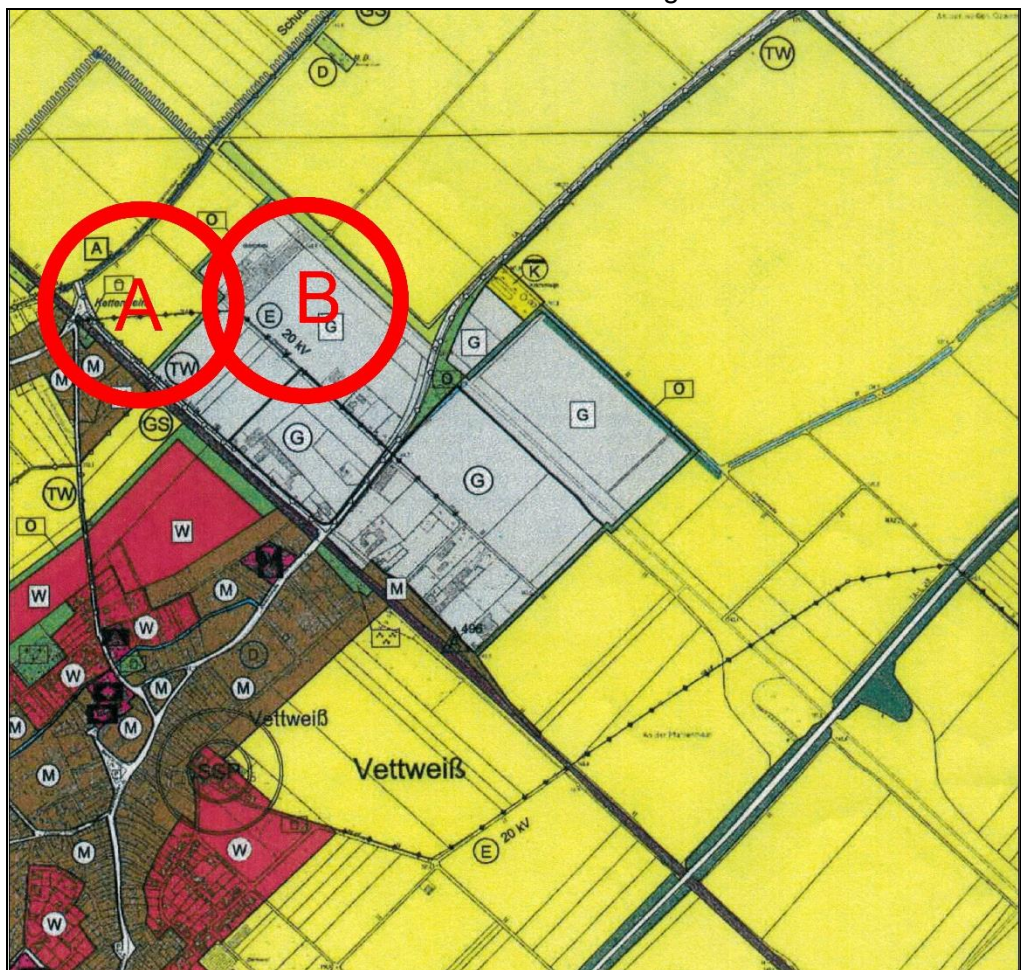
Die Anpassung der 12. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 19.01.2018 bestätigt.



Auszug Regionalplan, Ortslage Vettweiß © Bezirksregierung Köln

3.3 Flächennutzungsplan

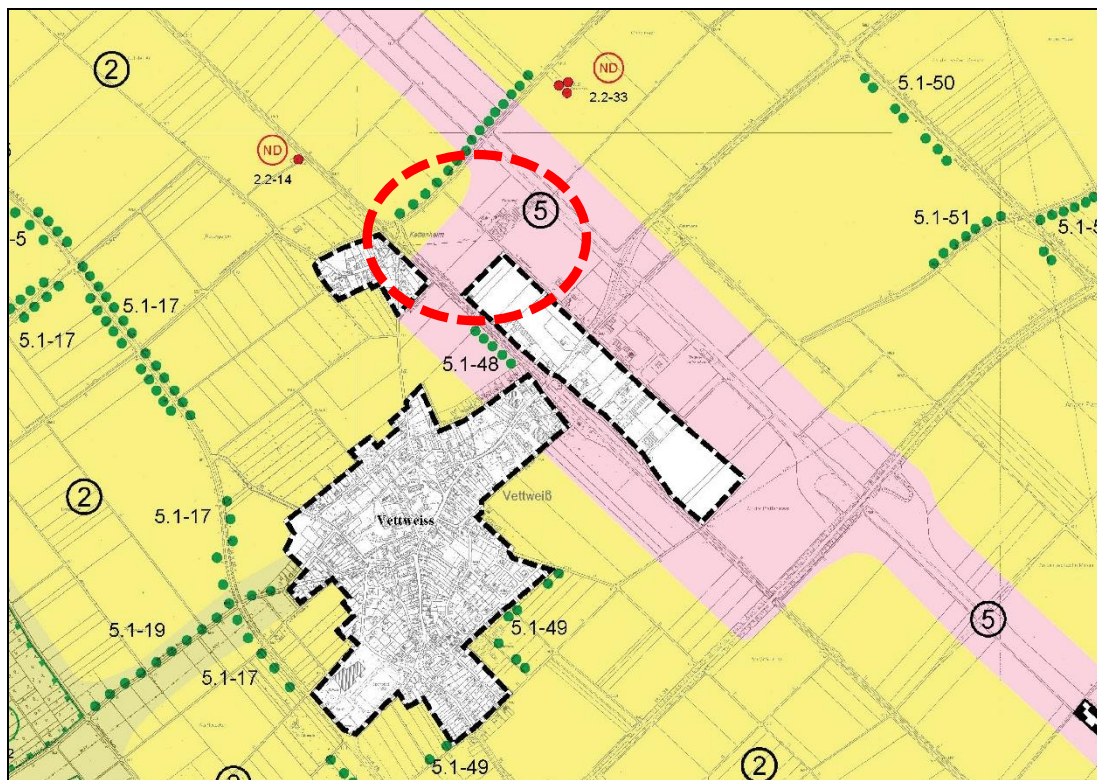
Der bestehende Flächennutzungsplan weist für den **Teilbereich A** Fläche für die Landwirtschaft aus. Für den **Teilbereich B** ist Gewerbliche Fläche –G– dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortslage Vettweiß

3.4 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren liegen beide Bereiche außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Der überwiegende Bereich der Flächen ist mit der Ordnungszahl 5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes belegt. Entlang des Kettenheimer Grabens, der im Nordwesten verläuft ist als Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme die Anpflanzung einer Baumreihe, Allee, Baugruppe, Einzelbaum dargestellt.



Auszug aus dem Landschaftsplan 1, Vettweiß, 2. Änderung © Kreis Düren

3.5 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vettweiß)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes (**Teilbereich A**) sollen landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 3,5 ha als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Erschließung der Fläche ist über die Kettenheimer Straße gesichert.

Demgegenüber sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß Gewerbliche Bauflächen östlich angrenzend dargestellt, die für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. An dieser Stelle sollen Flächen in einem Umfang von ebenfalls rd. 3,5 ha zurückgenommen werden.

Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten sowie auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

4.0 Inhalte der 12. Flächennutzungsplanänderung

Geplant ist für den **Teilbereich A** die Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche -G-

Innerhalb des **Teilbereiches B** werden Gewerbliche Bauflächen in gleichem Umfang zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.0 Standortalternativen

Die Flächen liegen im räumlichen Zusammenhang zu dem vorhandenen Gewerbegebiet von Vettweiß; wobei der **Teilbereich A** durch die Kettenheimer Straße bereits erschlossen ist und unmittelbar an das Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“ anschließt. Die Gemeinde kann derzeit kein ausreichendes Flächenangebot an gewerblichen Bauflächen gewährleisten und möchte daher entsprechende bauleitplanerische Schritte einleiten. Standortalternativen für gewerbliche Bauflächen, mit einer entsprechend guten Erschließung, stehen nicht zur Verfügung. Es handelt sich um den einzigen Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, der als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Regionalplan dargestellt ist.

6.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes von Vettweiß geschaffen werden. Die konkrete Ausgestaltung des Bereiches erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Störfallbetriebe

Der Änderungsbereich A befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes zum unmittelbar benachbarten Betriebsbereich eines Pflanzenschutzmittellagers der Fa. Buir-Bliesheimer Agrar-genossenschaft eG, Kettenheimer Straße 4.

Obwohl es sich bei Ihrer Ausweisung eines Gewerbegebietes im Grundsatz um kein schutzbedürftiges Baugebiet im Sinne des § 50 BImSchG handelt, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Ve-17 Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr, wie z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten etc. ausgeschlossen.

6.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser wird gesonderter Teil der Begründung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg, 06.09.2018).

7.0 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan Ve-17 „Kettenheimer Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden nachstehende Hinweise aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Militärischer Flugplatz Nörvenich

Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Sollten im GE-Gebiet bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – vor Erteilung einer Baugenehmigung - zu beteiligen.

Elektrofreileitung 35 KV

Im Verlauf der 35 KV-Freileitung, welche im Wesentlichen über das Flurstück 51, Gemarkung Vettweiß, Flur 4 verläuft ist jeweils an den äußeren Leiter angrenzend, ein Streifen von 5 m von Bebauung freizuhalten. Alternativ sind Räume zulässig, die nur „zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen“ bestimmt sind.

Nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist. Hierzu zählen beispielsweise Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen.

Richtfunk

Das Plangebiet wird im Südosten von einer Richtfunkverbindung (Mobilfunk) gekreuzt. Bei der Realisierung von Bebauung ist die Richtfunkverbindung zu beachten; die maximale Höhe von Bebauung und Nebenanlagen darf daher in diesem Bereich 10 m über Grund nicht überschreiten.

Bei der Planung und Positionierung von Baukränen ist der Richtfunkbetreiber zu beteiligen.

Altablagerungen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer großflächigen Altablagerung, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschutt- ablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können.

Weitere Kenntnisse hinsichtlich Zusammensetzung und Toxizität der verfüllten Materialien liegen nicht vor.

Gegebenenfalls notwendige Untersuchungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.

8.0 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)

aufgestellt:

Vettweiß, 06. September 2018