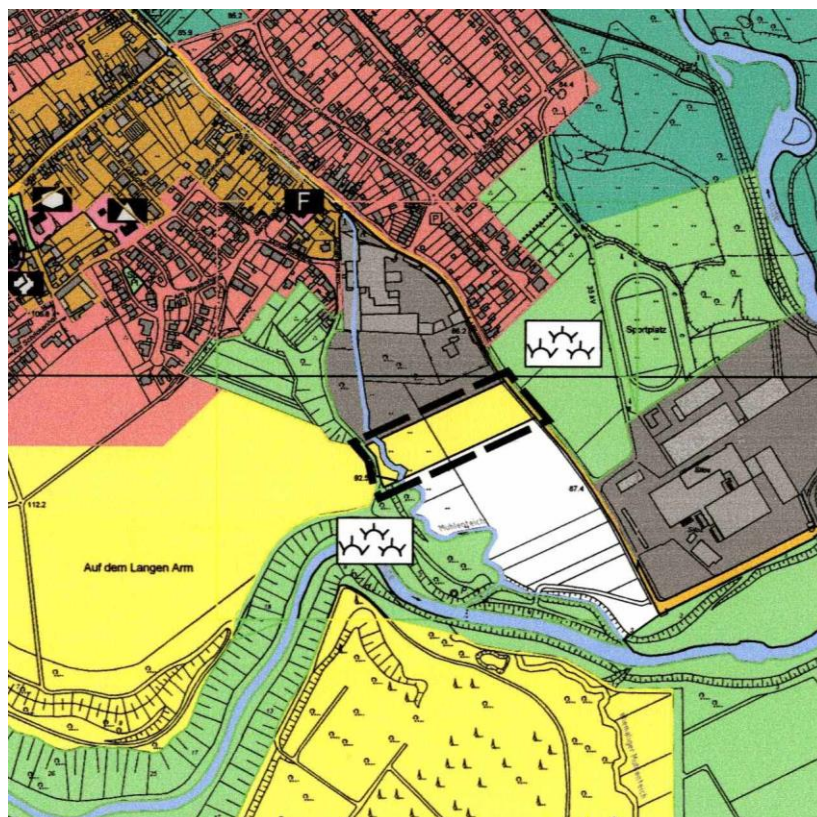


Flächennutzungsplanänderung " Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg "



**Begründung
zur Offenlage**

Planungsamt der Stadt Jülich

Inhaltsverzeichnis	Seite
 Teil A	
0. Vorbemerkung	3
1. Planungsgegenstand	
1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit	5
1.2 Beschreibung des Plangebietes	
1.2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
1.2.2 Gebiets- / Bestandssituation	6
1.2.3 Planungs- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	
1.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.3.2 Landschaftsplanung	8
1.3.3 Flächennutzungsplan	8
2. Umweltprüfung	9
Teil B Umweltbericht	11

Teil A

0. Vorbemerkung

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung

" Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg " mit Stand vom Mai 2016. In dieser Begründung wird unter anderem auf die von der Stadt Jülich angestrebten Planfestsetzungen und sonstigen Inhalte eingegangen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird mit diesem Entwurf die Planungsabsicht zum Ausdruck gebracht, die sich auch aufgrund von Hinweisen und Anregungen im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ergeben hat.

Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich der L 241, Wymarstraße am Ortseingang von Kirchberg wurde durch die Carl Eichhorn KG, Wellpappenwerke in Jülich-Kirchberg, Wymarstraße 13, angeregt. Diese verbindliche Bauleitplanung bedingt eine FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung. Der Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren des FNP " Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg " wurde durch den Rat der Stadt Jülich am 19.02.2015 gefasst. Um der Forderung der Bezirksplanungsbehörde, einen Flächenausgleich für die Gewerbeflächenausweisung am nördlichen Ortseingang zu schaffen, nachzukommen, ist diese FNP-Änderung " Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg " am südlichen Ortsausgang in Richtung Schophoven vorgesehen.

Mit der Einleitung der Bauleitplanverfahren soll der Carl Eichhorn KG aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht unter Abwägung mit den nach § 1 Abs. 6 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachtenden öffentlichen Belangen und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz die Möglichkeit eröffnet werden, auf einem in Ihrem Eigentum stehenden, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück in unmittelbarer Nähe ihres bestehenden Produktionsstandortes die baulichen Voraussetzungen für eine langfristige und effiziente Firmenentwicklung zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss dieser FNP-Änderung ist vom Rat der Stadt Jülich am 19.02.2015 unter dem Titel "Umwandlung Gewerbefläche in Grünfläche im Süden von Jülich" gefasst worden.

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der FNP-Änderung "Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg" in Verbindung mit der FNP-Änderung "Gewerbefläche Ortseingang Kirchberg" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuordnung und Erweiterung der ortsansässigen Carl Eichhorn KG Wellpappenwerke geschaffen werden.

Mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 14 "Ortseingang" soll dem Unternehmen die Möglichkeit geboten werden, eine Erweiterung des Firmenstandortes Kirchberg durchzuführen.

Diese verbindliche Bauleitplanung bedingt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche durch den FNP. Um der Forderung der Bezirksplanungsbehörde, einen Flächenausgleich für die Gewerbeflächenausweisung im FNP am nördlichen Ortseingang zu schaffen, nachzukommen, ist diese FNP-Änderung "Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg" am südlichen Ortsausgang in Richtung Schophoven vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung vom 19.02.2015 gefasst.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Betriebsstätte der Carl Eichhorn KG liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 10 " Kastanienbusch ". Im Jahre 2011 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kirchberg Nr. 12 " Kastanienbusch II " zur Erweiterung des Betriebsgeländes um den Bereich des an den Bebauungsplan Nr. 10 südlich angrenzenden Geländes einer ehemaligen Papierfabrik nicht mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dies deshalb, weil die Carl Eichhorn KG bereits vor Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens absehen konnte, dass die für die betriebliche Erweiterung des Gebäudebestandes um neue Produktions- und Lagerhallen sowie ein Hochregallager erforderlichen Betriebsflächen nicht allein in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 untergebracht werden konnten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortseingang“ soll der Carl Eichhorn KG die Errichtung eines zusammenhängenden Produktions-, Lager- und Logistikkomplexes östlich der L 241, Wymarstraße, ermöglicht werden.

Die Carl Eichhorn KG wird für den Fall des erfolgreichen Abschlusses des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ihre derzeit noch an drei verschiedenen Standorten im Stadtgebiet von Jülich befindlichen Lagerflächen aufgeben und an den Firmenhauptsitz an der Wymarstraße verlagern. Hierdurch entfallen die heute noch für die Transportvorgänge von und zu den Lagerstandorten erforderlichen LKW-Bewegungen.

Mit der FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen werden, so dass der Bebauungsplanentwurf Nr. 14 „Ortseingang“ aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden kann. Um der Forderung der Bezirksplanungsbehörde, einen Flächenausgleich für die Gewerbeflächenausweisung im FNP am nördlichen Ortseingang zu schaffen, nachzukommen, ist diese FNP-Änderung " Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche

im Süden von Kirchberg " am südlichen Ortsausgang in Richtung Schophoven vorgesehen.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

1.2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Kirchberg und wird begrenzt durch:

- im Norden und Süden durch intensiv genutzte Ackerflächen
- im Osten durch die " Teichstraße "
- im Westen durch den bewaldeten Uferbereich des Mühlenteiches.

1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Topografie wird durch die das Gebiet begrenzende Teichstraße im Osten, durch die Ackerflächen im Norden und Süden sowie durch den Uferbereich des Mühlenteiches im Westen bestimmt. Der Änderungsbereich schließt eine Plangebietsfläche von ca. 12.500 m² ein.

1.2.3 Planungs- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Der gültige FNP der Stadt Jülich weist für den Änderungsbereich eine Gewerbliche Baufläche aus. FNP

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgangssituation wird auf den Umweltbericht in Teil B der Begründung verwiesen.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahre 2003, weist für das Plangebiet der FNP-Änderung „Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg“ einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Nach Ziel 1 des Plansatzes 2.1.1 soll in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden. Durch die Umwandlung des im FNP als Gewerbliche Baufläche festgesetzten Plangebiets in eine Fläche für Landwirtschaft wird sichergestellt, dass das Plangebiet auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die FNP-Änderung entspricht damit den regionalplanerischen Vorgaben.

Die FNP-Änderung steht auch im Einklang mit dem derzeit noch gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) vom 11. Mai 1995. Der LEP weist den Änderungsbereich als Freiraum aus. In Plansatz B.III.1.21 LEP findet sich das Ziel, dass Freiraum zu erhalten und in seinen Funktionen zu verbessern ist. Die Änderung des als Gewerbliche Baufläche festgesetzten Plangebietes in eine Fläche für die Landwirtschaft entspricht diesen raumordnungsrechtlichen Vorgaben. Der Freiraum wird dadurch langfristig erhalten.

Die Änderung des FNP steht auch im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des zurzeit in Aufstellung befindlichen neuen LEP NRW. Allein die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernissen der Raumordnung bei der Änderung des FNP zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Die im Entwurf formulierten Grundsätze der

Raumordnung sind bei der FNP-Änderung hingegen nicht zu beachten. Im Frühjahr 2016 sollte die Landesregierung den LEP NRW beschließen. Zwischenzeitlich wurde der aufgrund der Eingaben anlässlich der ersten Offenlage überarbeitete und geänderte Entwurf neuerlich offengelegt. Würde die FNP-Änderung erst nach Inkrafttreten des neuen LEP NRW verabschiedet werden, wären die Ziele der Raumordnung dann zukünftig für die FNP-Änderung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG als verbindliche Vorgabe zu beachten (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG). Die Grundsätze der Raumordnung wären in die Abwägungsentscheidung als öffentlicher Belang einzustellen und zu bewerten, könnten in der Abwägung jedoch auch überwunden werden (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG). Plansatz 7.1-2 formuliert den Grundsatz, dass der durch Agrarbereiche bestimmte Freiraum erhalten werden soll. Nach dem als Grundsatz ausgestalteten Plansatz 7.5-2 sollen die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen erhalten werden. Die vorgesehene Änderung des als Gewerbliche Baufläche festgesetzten Plangebietes in eine Fläche für die Landwirtschaft steht mit diesen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang.

1.3.2 Landschaftsplanung

Die sachlich und räumlich konkretisierten und gebündelten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen eines zu erstellenden Umweltberichtes aufgenommen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil B beigelegt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche FNP der Stadt Jülich weist für den Bereich des Änderungsbereiches eine " Gewerbliche Baufläche " aus.

Zur Neuausweisung der Gewerblichen Baufläche am Ortseingang nördlich von Kirchberg ist die Änderung des FNP " Umwandlung Gewerbefläche in Landwirtschaftsfläche im Süden von Kirchberg " auf Forderung der Bezirksplanungsbehörde in Köln, einen Flächenausgleich zu schaffen, durchzuführen.

Bestandteil dieser FNP-Änderung ist die Änderung eines bislang als " Gewerbefläche " ausgewiesenen Bereiches in " Landwirtschaftsfläche ".

Soweit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Eigentümern, welche von der Flächenumwandlung am südlichen Ortsausgang betroffen sind, geltend gemacht wurde, dass mit der Umwandlung von Gewerbeflächen in Grünflächen ein zu entschädigender Wertverlust einher ginge, trifft dies nicht zu. Die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grün- oder Agrarfläche begründet keinen Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB. Voraussetzung für einen Anspruch nach § 42 BauGB ist eine bisherige „zulässige Nutzung“ des betroffenen Grundstücks. Der aktuelle FNP konnte eine solche zulässige Nutzung i.S.d. § 42 BauGB nicht begründen, da von ihm keine unmittelbaren bodenrechtlichen Rechtswirkungen gegenüber privaten Dritten ausgehen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Februar 1976 – III ZR 184/73 –, Rn. 31 bei juris; Runkel, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 115. Ergänzungslieferung 2014, § 42 BauGB Rn. 31). Inzwischen geht das BVerwG unter Verweis auf den parlamentarischen Gesetzgeber zudem davon aus, dass auch die bloße Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich eigentumsrechtlich nicht geschützt ist.

In Bezug auf die bislang als " Gewerbefläche " ausgewiesene und als " Landwirtschaftsfläche " vorgesehene Teilfläche besteht schließlich die Möglichkeit, diese wieder in eine " Gewerbefläche " umzuwidmen, sobald eine entsprechende konkrete Nachfrage erkennbar wird. Insoweit ist der von der Bezirksplanungsbehörde geforderte Ausgleich mit Hilfe der hier verfahrensgegenständlichen Umwandlung unter Abwägung der städtebaulichen Interessen der Stadt Jülich an der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen mit den Eigentümerinteressen des Eigentümers der betroffenen Fläche herzustellen.

2. Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und sind ausführlich in **Teil B: Umweltbericht** beschrieben und bewertet.

Da vorliegend eine Gewerbefläche in eine Landwirtschaftsfläche umgewandelt wird, hat dies für die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere, Pflanzen, Biotop
- Landschaft und Erholung
- Boden
- Wasser
- Klima
- Kultur- und Sachgüter

allein positive Auswirkungen. Dies gilt insbesondere auch für die artenschutzrechtlichen Belange und die Auswirkungen auf das Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiet DE-5104-301 'Indemündung'. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Teil B

Umweltbericht