

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte: Hauptstraße / Bayern- straße / Südring / Wülfrather Straße"

Bestandteil der zur Einsichtnahme bereitzuhaltenden Unterlagen im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem vorliegenden Satzungsplan zur Aufhebung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planung

Planerisches Ziel des Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte: Hauptstraße / Bayernstraße / Südring / Wülfrather Straße" war die Sicherung einer städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet, wobei die wesentliche Aufgabe in der gestalterischen und funktionalen Integration ergänzender Nutzungen in ein Gesamtkonzept aus Gewerbe und Wohnnutzungen bestand. Neben der Standortsicherung bestehender Gewerbebetriebe sollten auch Potentialflächen für eine Nachverdichtung auf verträgliche Weise integriert werden.

Aktuell ist ein Umbruch im Plangebiet erkennbar. Einige Gewerbeobjekte stehen leer und entsprechen aufgrund ihres Grundrisses und ihrer Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gewerbeimmobilien.

Für verschiedene Grundstücke entlang der Hauptstraße (Mischgebiet) bestehen nunmehr Investitionsinteressen, mit dem Ziel neuen Wohnraum auf hinteren Grundstücksteilen, zu errichten. Der Bebauungsplan verhindert somit positive Entwicklungen, verfestigt sogar einen städtebaulichen Missstand durch Gebäudeleerstand in zentraler Innenstadtlage.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 28 "Stadtmitte: Hauptstraße / Bayernstraße / Südring / Wülfrather Straße" entsteht für den Planungsraum ein sog. Innenbereich, sodass Bauvorhaben zukünftig bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind.

Derzeit führt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Regionalplanänderung durch. Die bisherige Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) soll in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt werden.

Um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird aktuell ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde gemäß §2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Untersuchung des Planbereiches erfolgte durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes und Sichtung des Landschaftsplanes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Inhalte der vorgesehenen Änderung informiert und zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Zu den Entwurfsfassungen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde jeweils ein aktueller Umweltbericht erstellt, der den derzeitigen Umweltzustand beschreibt und die Auswirkungen der Planung bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28, die Fläche gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung, faktisch dem eines „Mischgebietes“ entspricht. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet (MI) ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen, sodass auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Für die, sich im Plangebiet befindenden Handwerksbetriebe besteht auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 28 weiterhin Bestandsschutz.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ ist festzuhalten, dass durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 kein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Die Planfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Der Artenschutz wird durch Aufhebung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berührt. Im Falle der Beseitigung von Gebäuden ist jedoch zu prüfen, inwieweit planungsrelevante Arten betroffen sein werden und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Dieses ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens gutachterlich zu untersuchen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden, ist durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine Beeinträchtigung zu erwarten. Im Falle einer Neubebauung geht ausschließlich anthropogen überformter Boden verloren. Für den Planbereich sind im Kataster des Kreises Mettmann Altlasten, altlastverdächtige Flächen und sanierte Altstandorte eingetragen. Die Altlastenproblematik wird im Rahmen einer Neubebauung im bauordnungsrechtlichen Verfahren abgehandelt.

Baudenkmäler befinden sich in direkter Umgebung des Planbereichs. Bei Bauvorhaben, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass bestehende Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine direkte Auswirkung. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima sowie Landschaft/Landschaftsbild/Ortsbild sind nicht nachhaltig oder erheblich betroffen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden innerhalb des Planverfahrens im Sinne des Baugesetzbuches mehrmals beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Planaushang in der Zeit vom 19.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019.

Zum Vorentwurf gaben verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt wurden.

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsfassung waren seinerzeit die Stellungnahmen des Kreises Mettmann, der Bezirksregierung Düsseldorf, der Handwerkskammer Düsseldorf und der Bezirksregierung Arnsberg.

Es wurde zur Entwurfsfassung ein Umweltbericht erstellt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend der Anregungen ergänzt. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019.

Seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden überwiegend fachliche Informationen und Hinweise zur Entwurfsfassung abgegeben, die zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt wurden. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Anregungen des Kreises Mettmann wurden zur Kenntnis genommen, da gemäß dem Vorsatz der Innenverdichtung die Errichtung neuer Wohngebäude, auch aufgrund der Nähe zur Innenstadt, vor der Beanspruchung von Flächen im Außenbereich zu bevorzugen ist. Die aktuelle städtebauliche Situation erfordert zudem, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf wurden zur Kenntnis genommen, da bereits im derzeitigen, noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 eine Wohnbebauung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist. Demnach kann es bereits heute zu wechselseitigen Beeinträchtigungen kommen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung. Um etwaige Konflikte zu vermeiden, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder auch im Verfahren der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Ausführungen der Handwerkskammer Düsseldorf wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen ist das Gebiet zukünftig gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet zu beurteilen. Somit sind auch weiterhin Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei Genehmigungsverfahren ist zudem das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuhalten.

4. Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Die Stadt beabsichtigt, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, nunmehr den Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich Wülfrather Straße / Westlich Bayernstraße" aufzustellen. Planungsziel ist es, eine wohnbauliche Entwicklung anzustoßen und eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Bestehende Gewerbebetriebe, die mit den Wohnnutzungen vereinbar sind, sind auf verträgliche Weise zu integrieren. Denkbar wäre es an diesem Standort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder auch Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 31.10.2019

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin