

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 " Südring, Wülfrather Straße, Her- zogstraße, Jahnstraße "

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. 40 "Südring, Wülfrather Straße, Herzogstraße, Jahnstraße" war es, die Gemengelage im Planungsgebiet so zu ordnen, dass eine zukunfts-fähige Standortsicherung der gewerblichen Nutzung und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich gesichert wird. Seitdem der Gewerbebetrieb Kiekert und Nieland in Folge der Weltwirtschaftskrise in den Jahren 2009/2010 seinen Betrieb einstellen musste, sind diese planerischen Zielsetzungen nicht mehr aktuell.

Ziel ist es nun, das Wohnungsangebot der Innenstadt um einen weiteren Standort zu ergänzen. Für dieses Vorhaben gibt es ein städtebauliches Konzept, welches ca. 100 Wohneinheiten vorsieht. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 23 „Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße“ aufgestellt. Dieser trat am 02.02.2021 in Kraft.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) ist dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die B 227 (Südring) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heiligenhaus stellt im westlichen Planbereich gemischte Bauflächen und im östlichen Bereich gewerbliche Bauflächen dar.

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße“. Dieser wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und kann damit von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

Da das planerische Ziel nicht mehr den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 40 entspricht, wird dieser aufgehoben.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 40 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.

Zu der Entwurfsfassung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde ein aktueller Umweltbericht erstellt, der den derzeitigen Umweltzustand beschreibt und die Auswirkungen der Planung bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung / Gesundheit“ ist festzuhalten, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 der Bebauungsplan Nr. 40 nicht mehr anzuwenden ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die bestehenden Lärmimmissionen, besonders durch die B 227 (Südring) und der Wülfrather Straße, zu reduzieren, sieht der Bebauungsplan Nr. 23 eine geschlossene Bauweise entlang des Südrings vor. Die Gebäude entlang des Südrings sind durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Der Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes konnte inzwischen seinen Betriebsstandort verlagern, sodass keine Lärm- bzw. Geruchsimmissionen mehr von diesem ausgehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ ist festzuhalten, dass durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 kein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Die Planfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 durchgeführte Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) deckt sich auch mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 40 und kann daher für die Bewertung herangezogen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 ist mit einer Verbesserung im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen. Denn bis zuletzt war auf der Fläche eine gewerbliche Nutzung zulässig, die eine deutliche höhere Versiegelung und Nutzungsintensität zulässt, als dies in einem Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre.

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. 40 keine Beeinträchtigung zu erwarten. Im Falle einer Neubebauung geht ausschließlich anthropogen überformter Boden verloren. Die Altlastenproblematik wird im Rahmen der Neubebauung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 im bauordnungsrechtlichen Verfahren abgehandelt.

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

Durch die Aufhebung des Planrechts erfolgt zudem keine negative Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern. Allerdings gibt es Hinweise auf eine Bunkeranlage unterhalb der Bodenplatte der Fabrikanlage. Grundsätzlich könnte es sich bei dem Bunker um ein Bodendenkmal handeln.

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 19.12.2017 bis einschließlich 24.01.2018.

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

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsfassung waren seinerzeit die Stellungnahmen des Kreises Mettmann und des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.

Es wurde zur Entwurfsfassung ein Umweltbericht erstellt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend der Anregungen ergänzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 13.02.2019.

In diesem Verfahrensschritt wurde der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine selbständige Satzung beigelegt. Um diesen Formfehler zu beheben, wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit der entsprechenden Aufhebungssatzung in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 in den Diensträumen des Fachbereiches II.1 -Stadtentwicklung- wiederholt.

Seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden fachliche Informationen und Hinweise zur Entwurfsfassung abgegeben, die zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt wurden. Es wurden auch die Stellungnahmen der vorangegangenen öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die Anregungen, insbesondere des Kreises Mettmann, der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der PLEdoc GmbH und der Kath. Pfarrgemeinde in Heiligenhaus wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden die Inhalte der Stellungnahmen berücksichtigt.

Der Hinweis des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege auf eine vermutete Bunkeranlage unterhalb der Bodenplatte der Fabrikanlage wurde zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 aufgenommen.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 27.01.2021

Stadt Heiligenhaus

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Bettzieche

Fachbereichsleiterin