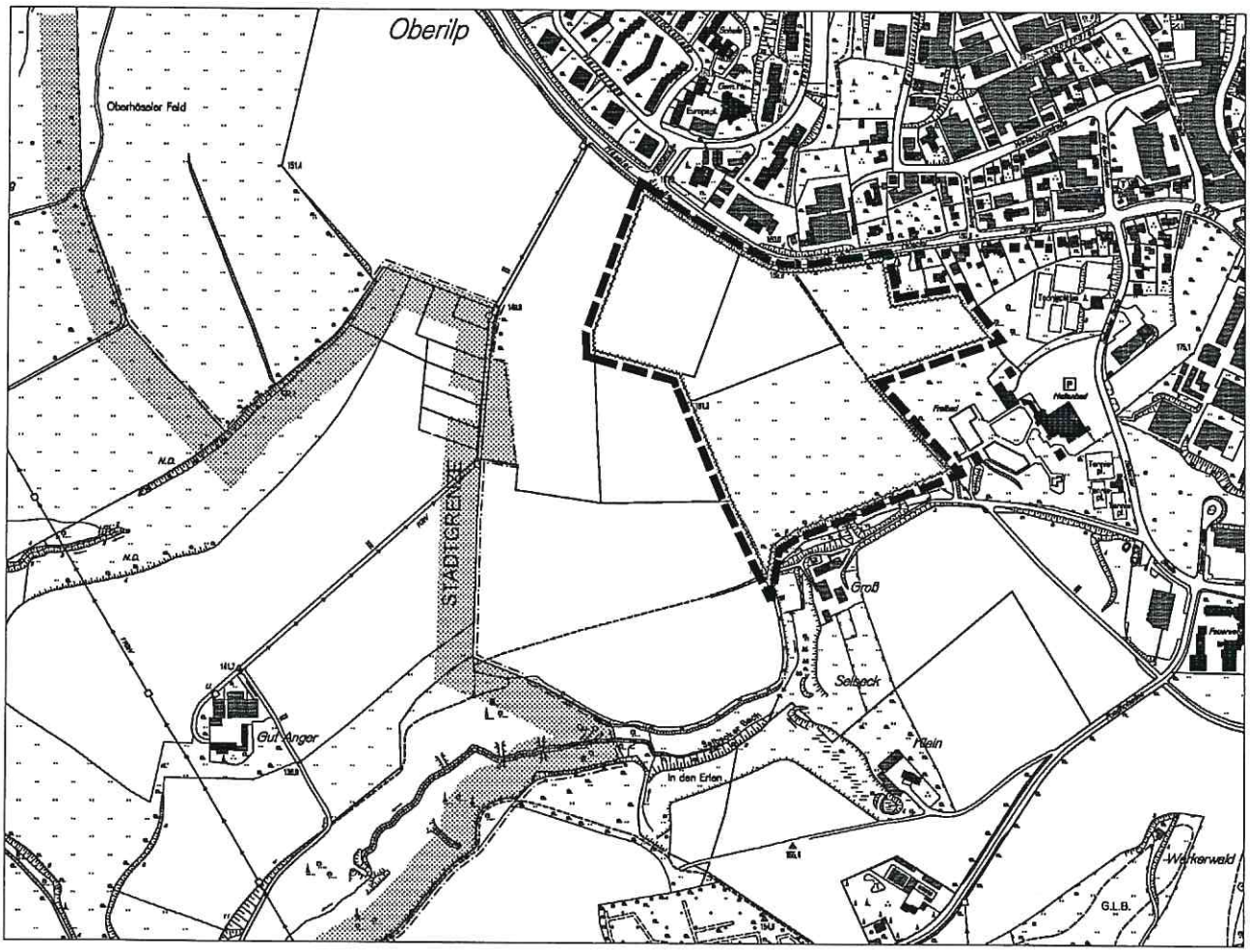
ORIGINAL

STADT HEILIGENHAUS

DER BÜRGERMEISTER / GESCHÄFTSBEREICH II / FB II.1 PLANUNG, VERMESSUNG, UMWELTSCHUTZ

ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUR
1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEREICH WOHNBAUFLÄCHE SÜDLICH DER HÖSELER STRASSE



LAGE IM STADTGEBIET

M.: 1 / 10000

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 22.6.2006 ..... Az 39.2-11.21
(Hs 1)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

der Stadt Heiligenhaus für den Planbereich:

künftige Wohnbaufläche südlich der Höseler Strasse

geänderte Fassung zur erneuten Offenlage
Änderungen sind *kursiv* dargestellt

1. Lage im Stadtgebiet – Flächengröße – Topografie

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im westlichen Stadtgebiet südlich des Wohngebietes Oberilp. Das ca. 13 ha große Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die reale Nutzung erfolgt als Ackerfläche. Das Plangebiet befindet sich auf einem Südhang und fällt von einer Höhenquote im nördöstlichen Teil von ca. 168 m über N.N auf eine Höhe von ca. 140 m über N.N. in südö*stl*icher Richtung *und in westlicher Richtung auf eine Höhe von ca. 158 m über NN* ab.

2. Übergeordnete Planung

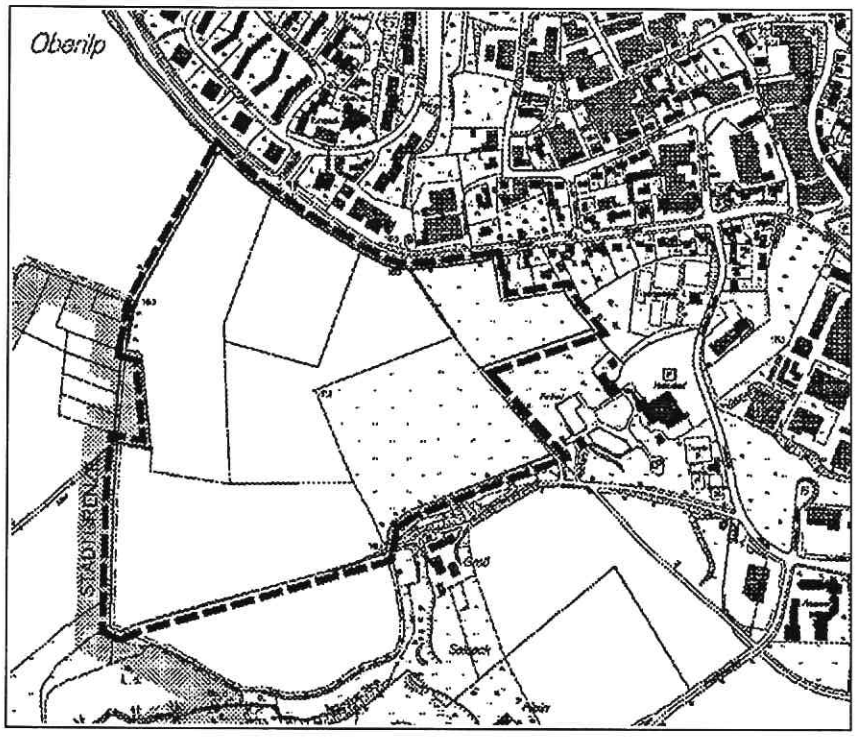
Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Düsseldorf weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3. Vorhandene städtebauliche Situation

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" wird der Planbereich zur Zeit ackerbaulich genutzt. Es befinden sich keine aufstehenden Bauten im Plangebiet. Das künftige Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Straßenrandbebauung im Verlauf südlich der Höseler Strasse bis zum Höseler Platz an. Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich Freizeitsportanlagen, wie Frei- und Hallenbad, Tennisplätze mit Clubhaus. Nördlich der Höseler Strasse schließt unmittelbar das Wohngebiet Oberilp an, nordwestlich das Wohngebiet Unterilp, dass gleichzeitig den westlichen Siedlungsrand bildet. Nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet Weilenburgstraße / Schopshofer Weg. Im Westen des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen für eine Abwasserpumpstation mit Regenrückhaltebecken. Direkt daran angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die teilweise unter Denkmalschutz steht. Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und der geplanten Wohnbebauung wird es keine Sichtbeziehung geben. Auf Grund der Hangneigung liegt die Hofstelle deutlich tiefer als das geplante Wohngebiet. Außerdem ist zwischen dem südlichen Rand der Wohnbebauung und dem denkmalgeschützten Gebäude auf der Hofanlage eine ca. 8 ha große Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

4. Planverfahren

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem ursprünglich vorgesehenen Planbereich von ca. 28 ha wurde am 09.05.2000 eingeleitet. Sie sollte im Rahmen eines Parallelverfahrens dazu dienen, den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnbebauung südlich Höseler Straße", dessen Planbereich in etwa mit dem der 1. FNP-Änderung übereinstimmte, erstellen zu können.



Karte 1: Umgrenzung des ursprünglichen Planbereiches

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hierzu erfolgte bereits in der Zeit vom 18.05. bis einschließlich 22.06.1998 durch Planaushang in den Diensträumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes der Stadt Heiligenhaus. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 06.01. – 11.02.2000 statt.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.04.1996 und 01.09.2000.

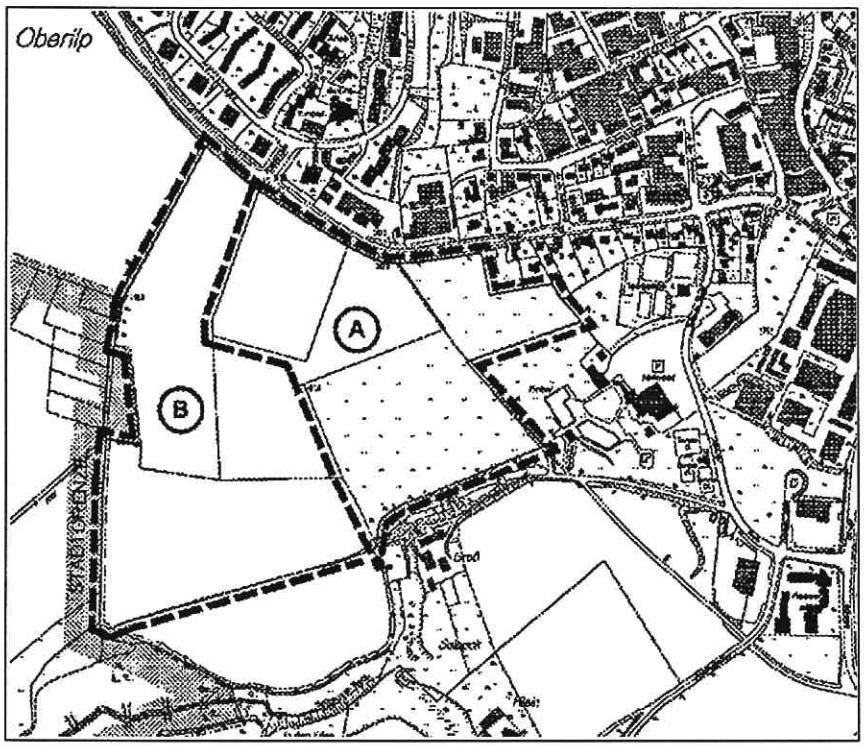
Im weiteren Verfahren billigte am 09.05.2000 der Fachbereichsauschuss Stadtentwicklung den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und beschloss die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Diese erfolgte in der Zeit vom 24.08. – 29.09.2000. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über den Zeitraum der Offenlage informiert.
Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 28.09.2005 in die Abwägung eingestellt und beschieden.

Die Inhalte des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 50 werden derzeit überarbeitet. Es ist vorgesehen lediglich einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches in ein neues Bebauungsplanverfahren Nr. 50 aufzunehmen. Das ursprüngliche Konzept sah im Plangebiet 30 % Geschosswohnungsbau und 70% Einfamilienhausbebauung vor. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der Absicht der Stadt Heiligenhaus, im Innenstadtbereich, auf dem Areal der Firma Kiekert Geschosswohnungsbau in unterschiedlichsten Wohnformen zu realisieren, soll dies am Standort Höseler Strasse nicht weiter verfolgt werden. Zudem ist vorgesehen, auch im Sinne einer Innenentwicklung, eine kleinteilige Aktivierung von Wohnbaupotentialen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches durchzuführen.

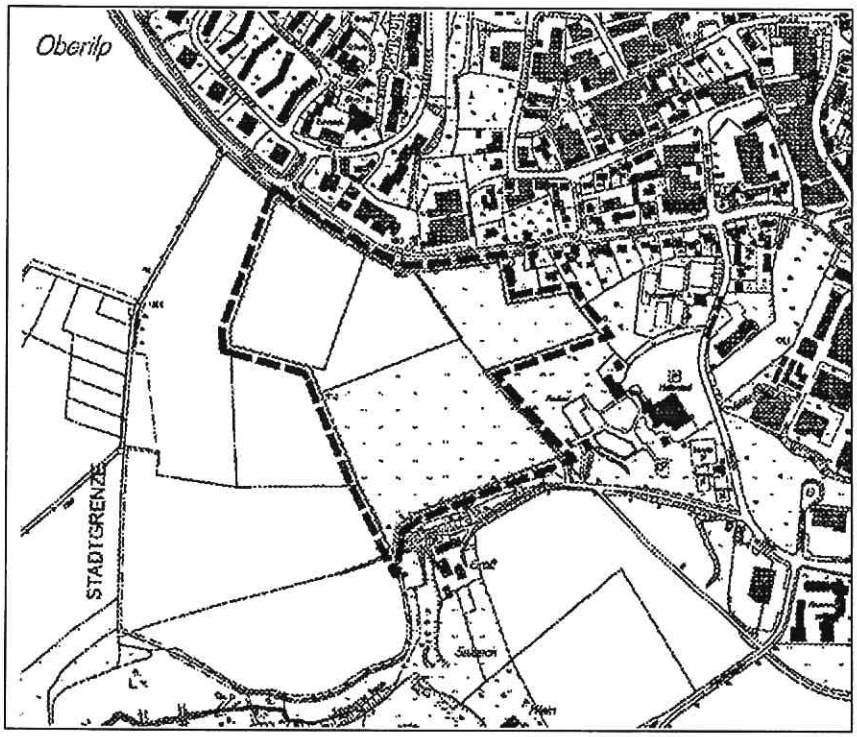
Nach einer vorliegenden Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahre 2002, besteht in Heiligenhaus eine Bedarfsnachfrage von ca. 40-50 WE im Marktsegment der Einfamilienhausbebauung pro Jahr. Mit dem Angebot aus einem künftigen (reduzierten) Bebauungsplan Nr. 50 heraus (ca. 300 WE) und den Potentialen im Siedlungsbereich, könnte eine Nachfragedeckung der folgenden 15 Jahre eintreten.

Somit ist eine Entwicklung für den ursprünglich vorgesehenen Gesamtplanbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung entbehrlich und soll wegen einer geordneten Siedlungsentwicklung zunächst zurückgestellt werden. Der Rat der Stadt Heiligenhaus fasste diesbezüglich in seiner Sitzung am 28.09.2005 den Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „A . Für den Teilbereich „B" wurde die Aufhebung des Änderungsverfahrens beschlossen (Karte 2).



Karte 2: Umgrenzung der Teilbereiche „A" und „B"

Da die Reduzierung des Plangebietes jedoch nicht Teil einer öffentlichen Auslegung war, wird in der Zeit vom 20.04.2006 bis 05.05.2006 eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Inhalt ist die Verkleinerung des Planbereiches um ca. 15 ha auf die Größe des Teilbereiches „A". Der geänderte Entwurf umfasst nun nur noch den in der nachstehenden Karte 3 dargestellten reduzierten Bereich mit einer Größe von ca.13 ha.



Karte 3: Umgrenzung des reduzierten Planbereiches

5. Geplante Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

Der Planbereich soll von der derzeitigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" in „Wohnbaufläche" und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. Im Gegensatz zum Vorentwurf wird im weiteren Verfahren auf die Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges verzichtet. Im Wohngebiet wird es, neben den Erschließungsstrassen, eine Wohnsammelstrasse geben, die im Flächennutzungsplan auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung jedoch nicht dargestellt wird. Darüber hinaus wird es für einen geplanten Kindergarten und vorsorglich für eine mögliche Grundschule eine Darstellung eines Symbols für Gemeinbedarfseinrichtungen geben mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen / Zweckbestimmung: Kindergarten und eines Symbols Schule. Auf eine Flächenausweisung Gemeinbedarfsgebiet wird verzichtet.

6. Erschließung / Versorgung

Der Planbereich schließt im Norden direkt an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge an (B 227, Höseler Strasse) und ist dementsprechend an das gesamtstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Die abwassertechnische Erschließung ist differenziert zu betrachten. Es ist geplant, dass anfallende Schmutzwasser über die Pumpstation Selbeck der Kläranlage Angerbachtal des BRW zuzuführen. Der Betriebspunkt Selbeck, bestehend aus einer Pumpstation (30 l/s Schmutzwasser, alternierend mit 91,1 l/s Regenwasserpumpe, Baujahr 1982), befördert das Mischwasser aus den benachbarten Bereichen Richtung Osten die Selbecker Strasse hinauf Richtung Ratinger Strasse.

Es wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob die Leistungsfähigkeit der Pumpstation ausreichend ist.
Es ist nicht geplant, das im Plangebiet anfallende Regenwasser über ein Mischsystem zu entwässern.

Zum B-Plan 50 wurde ein Regenwasserversickerungskonzept erarbeitet. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des B-Plangebietes auf Grund der Stauwasserverhältnisse sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit der Lößlehmdecke und des Untergrundes gem. ATV A 138 technisch und rechtlich nicht realisierbar ist.

Damit verbunden sind ein Regenüberlaufbecken (125 cbm Volumen) und daran anschließend ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 3.200 cbm. Der Betriebspunkt befindet sich im Bereich der Selbecker Bachaue. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens mündet nicht im hydraulisch sensiblen Bereich der Bachaue, sondern erst im Buchenwald, ca. 500 m talabwärts in den Bach.

Auf Grund der Überarbeitung des Plankonzeptes zum Bebauungsplanverfahren Nr. 50 werden voraussichtlich erneute Berechnungen der Regenwasserabflussmengen und eine Anpassung der Abflussverhältnisse sowie genauere Zuflusscharakteristika aus den Modellierungen erforderlich sein.

Die Vorflut des Gebietes stellt der Selbecker Bach dar, dessen derzeitiger Quellbereich unterhalb des Regenrückhaltebeckens liegt. Durch die Bebauung wird der Quellbereich und der

Oberlauf des Selbecker Baches von einem großen Anteil seines natürlichen Einzugsgebietes abgeschnitten. Wegen der schlechten Versickerungsmöglichkeiten ist es auch nicht möglich, das Niederschlagswasser mit dem Grundwasser dem Einzugsgebiet wieder zur Verfügung zu stellen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über ein Rigolensystem dem Bachlauf im Falle von Niederschlagsereignissen stark gedrosselt Wasser zuzuführen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine schadlose Regenwasserbehandlung zu gewährleisten.

Aus Sicht der Stadt Heiligenhaus erscheint es derzeit nicht erforderlich, weitere Flächen für die Regenwasserrückhaltung auszuweisen.

7. Altlasten

Den Planbereich beeinflussende Altlasten sind nicht bekannt.

8. Natur- und Landschaftsraum

Das auf einem Südhang liegende Plangebiet ist durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Ackerflächen sind wenig strukturiert und weisen sehr geringe Anteile an gliedernden und belebenden Landschaftselementen auf. Hecken und Gehölzpflanzungen befinden sich entlang der Höseler Strasse, als Abgrenzung zum Freibad, dass im Osten an das Plangebiet angrenzt sowie fragmentarisch an Parzellengrenzen und Böschungskante.

Reicher ausgestattet ist das außerhalb des Plangebietes gelegene Tal des Selbecker Baches, dass durch Weidennutzung und einen Wald gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird *eine ca. 1 ha* große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auf dieser Fläche sollen die durch die Baumassnahmen zu erwartenden Eingriffe *zum Teil* ausgeglichen werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung erstellt worden. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird auch eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 19/04/06

Flügge
Erster/Technischer Beigeordneter