

Erläuterungsbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur vierten Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus für den Bereich
Selbecker Straße / Friedhofsallee

LAGE IM STADTGEBIET - FLÄCHENGRÖÖE - TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet der vierten Änderung des FNP liegt im westlichen Stadtgebiet in der Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft des Siepens Selbecker Bach.

Unter Berücksichtigung der bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen wurde das Plangebiet im Süden reduziert und weicht in nördlicher Richtung hinter dem stehenden Fußweg zwischen Selbecker Straße und Friedhofsallee zurück. Somit reicht die gewerbliche Baufläche nicht mehr in den Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Begrenzt wird das Plangebiet nunmehr im Norden durch die Selbecker Straße, im Osten durch die Friedhofsallee, im Süden durch die nördliche Grenze des Fußweges zwischen Friedhofsallee und Selbecker Straße und im Westen durch eine parallele Linie im Abstand von ca. 115 m zur Friedhofsallee. Das Gelände fällt von einer Höhenquote 172 m ü. NN im Bereich der Friedhofsallee auf ca. 160 m ü. NN in nordwestliche Richtung ab.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Höseler Straße/Ratinger Straße mit einbezogen.

VORHANDENE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sporthalle dargestellt und dient der Bedarfsdeckung des westlichen Stadtbereichs Heiligenhaus.

Eine flächige Überprüfung der verbleibenden Grünfläche ergab, daß der Flächenbedarf zur Errichtung der Sportanlagen auf der Restfläche noch abgedeckt ist.

Zur Zeit wird die Fläche agrarisch genutzt.

GEPLANTE DARSTELLUNG GEM. § 5 ABS. 2 BAUGB

Mit der Darstellung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird die Errichtung eines Gewerbebetriebes ermöglicht.

Im Planbereich besteht die konkrete Absicht, mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Autohauses mit in der Größenordnung begrenzten Einzelhandelsflächen zu schaffen.

ERSCHLIEßUNG/VERSORGUNG

Unmittelbar über die Selbecker Straße und die Friedhofsallee ist das Plangebiet an die Kreis-, Land- und Bundesstraßen des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes angebunden.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Selbecker Straße zum Abwasserbetriebspunkt Selbeck und von dort über Hauptsammler Süd zur Kläranlage Angerbachtal des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes.

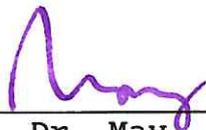
Notwendige Versorgungsleitungen für Erdgas, Trinkwasser und elektrischen Strom liegen in der Selbecker Straße vor.
Mit der Aufschließung des Baugebietes werden Aufwendungen zur Schaffung technischer Infrastruktur/Versorgung nicht notwendig.

NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM

Die zur Zeit agrarisch genutzte Fläche unterliegt keinem besonderen Status des Natur- und Landschaftsschutzes und befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Aufgrund der Größe des Plangebietes und dem möglichen Darstellungsmaßstab erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Planungs- und Vermessungsamt

Heiligenhaus, den 03.04.1998



Dr. May
(Stadtdirektor)



Peterburs
(Amtsleiter)

Diese Fassung des Erläuterungsberichtes hat in der Zeit vom 18.05.1998 bis zum 22.06.1998 einschließlich mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den 21.09.1998

FG 4.1 Planung und Vermessung

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first letter followed by several loops and a horizontal stroke at the end.