Gehört zur Vorlage
Az.: 35.2-11.21 (Hei 5)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 17.11.1998

Erläuterungsbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus für den Bereich künftige Wohnbaufläche Werkerhäuschen/Ratinger Straße.

LAGE IM STADTGEBIET - FLÄCHENGRÖßE - TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet der 5. Änderung des FNP liegt im westlichen Stadtgebiet und bildet künftig den Siedlungsrand zwischen dem vorhandenen Wohngebiet Leipziger Straße - Weimarer Weg bis hin zur Ratinger Straße und von dort hin zur freien Landschaft.
Das ca. 1,4 ha große Plangebiet fällt von einer Höhenquote 173,5 m auf eine Höhe von 168,0 m über N.N. in südwestliche Richtung ab.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Gebietsentwicklungsplan liegt das Plangebiet im Übergang vom Wohnsiedlungsbereich zum Agrarbereich. Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann weist für die Fläche das Entwicklungsziel "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" aus. Mit der Rechtskraft eines verbindlichen Bauleitplanes weicht der Landschaftsplan hinter den Geltungsbereich zurück. Südlich des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Trasse der A 44 in einem Abstand von ca. 170 m als vermerkte Straßenplanung eingetragen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bau der A 44 ergeben, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

VORHANDENE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Örtlichkeit befindet sich ein villenähnliches Gebäude sowie die baulichen Anlagen und der Lagerplatz eines Tiefbauunternehmens.
Die gebäudeumgebenden Gartenflächen weisen teilweise einen alten Baumbestand auf.

GEPLANTE DARSTELLUNG GEM. § 5 ABS. 2 BAUGB

Mit der Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche im FNP soll die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer verkehrlichen Erschließung von der Ratinger Straße aus vorbereitet werden. Die Überplanung des vorhandenen Gewerbebetriebes dient der Eingrenzung der im Bestand vorhandenen Nutzung.
Im weiteren bildet die als Fläche für die Forstwirtschaft - Wald - dargestellte Fläche eine Arrondierung zu den vorhandenen Waldflächen und geschützten Landschaftsbestandteilen im Bereich Werkerwald/Grünstraße.
Aufgrund der räumlichen Distanz der Waldfläche zu der vorhandenen Straßenrandbebauung der Leipziger Straße und der Straße Am Werkerwald sind keine Restriktionen auf diese Bebauung zu erwarten.

ERSCHLIEßUNG/VERSORGUNG

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

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal zur Eisenacher Straße und von dort über den Hauptsammler Süd zur Kläranlage Angerbachtal des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes.

Notwendige Versorgungsleitungen für Erdgas, Trinkwasser und elektrischen Strom müssen für die erwarteten Verbrauchsmengen an das Baugebiet herangeführt werden.

NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM

Die bauliche Nutzung der z. Zt. brachgefallenen Gartenflächen stellen einen Eingriff in den Landschaftsraum im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Notwendige Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des möglichen Zeichnungsmaßstabes erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Planungs- und Vermessungsamt

Heiligenhaus, den 06.04.1998

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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den 21.09.1998

FG 4.1 Planung und Vermessung