

Erläuterungsbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus für den Bereich: „künftige Wohnbaufläche südlich Bergische Straße / östlich Hülsbecker Straße“

Lage im Stadtgebiet – Flächengröße – Topographie

Das Plangebiet der 7. Änderung des FNP liegt im südlichen Stadtgebiet und bildet künftig mit dem Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes den Siedlungsschluß zwischen dem Wohngebiet Nonnenbruch und dem Wohngebiet an der Menzelstraße bzw. Rembrandtstraße. Das ca. 5,5 ha große Plangebiet weist ein bewegtes Profil mit Neigung nach Süden auf und fällt von einer Höhenquote von ca. 165 m ü.NN auf eine Höhe von ca. 137 m ü.NN ins südlicher Richtung ab.

Übergeordnete Planungen

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Düsseldorf liegt das Plangebiet im Wohnsiedlungsbereich. Der in Aufstellung befindliche überarbeitete GEP weist diese Fläche als ASB (= allgemeiner Siedlungsbereich) aus.

Außerdem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 28 „Anger / Laubecker Bach“ an. Die Ackerfläche wurde im 1. Änderungsverfahren zum Landschaftsplan aufgenommen. Östlich der Hülsbecker Straße wurde zwischen Bergischer Straße und Landschaftsschutzgebietsgrenze die Pflanzung einer 3 – 4-reihigen Hecke mit einer mindestens 2 m breiten, rundumlaufenden Saumzone festgesetzt. Mit der Rechtskraft eines verbindlichen Bauleitplanes weicht der Landschaftsplan hinter den Geltungsbereich des B-Planes zurück.

Südlich des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Trasse der A 44 in einem Abstand von ca. 100 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. Die Flächen werden zu einem überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes findet eine Nutzung der Flächen als Grünland in Form von Pferdekoppeln statt.

Geplante Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

Mit der Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer verkehrlichen Erschließung über die Hülsbecker Straße erfolgen. Im weiteren bildet der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Bereich die Grundlage für die aus dem zu erwartenden Eingriff aus der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Erschließung / Versorgung

Von der Hülsecker Straße über die Bergische Straße ist das Plangebiet an die Kreis-, Landes- und Bundesstraßen des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes angebunden.

Die abwassertechnische Erschließung wird aufgrund der Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Laubecker Bach an der Hülsecker Straße und den durchgeführten Kanalsanierungsmaßnahmen in Heiligenhaus-Süd als gesichert angesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann über die vorhandene Netzstruktur im Umfeld des Plangebietes erfolgen, müssen jedoch an das Baugebiet herangeführt werden.

Die nähere Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung.

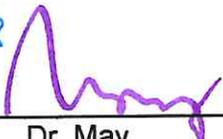
Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Natur- und Landschaftsraum

Die bauliche Nutzung der zur Zeit intensiv bewirtschafteten Ackerflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird dementsprechend ausgeglichen werden müssen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich ermittelt werden. Mit der FNP-Änderung soll jedoch schon auf der FNP-Ebene eine Fläche zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe dargestellt werden. Von den ca. 5,5 ha Gesamtfläche werden im südlichen Planbereich ca. 2 ha gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Heiligenhaus, den 25.10.1998



Dr. May
(Stadtdirektor)



Frau Bohlen
(Fachbereichsleiterin)

Diese Ausgabe des Erläuterungsberichtes hat nebst Planänderung in der Zeit vom 30.11.1998 bis 08.01.1999 einschließlich in den Räumen des Planungsamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

FG 4.1. Planung und Vermessung

Heiligenhaus, den 01.02.1999



Peterburs
(Fachgruppenleiter)