

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus

für den Bereich der künftigen gemischten Baufläche
südl. Velberter Straße / westl. Am Meisenkothen

Lage im Stadtgebiet – Flächengröße – Topographie

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südöstlichen Stadtgebiet westlich des Wohngebietes Heterscheidt. Das ca. 1 ha große Gebiet befindet sich auf einem Südhang und fällt von einer Höhenquote von ca. 198 m über N.N. auf eine Höhe von ca. 181 m über N.N. in südlicher Richtung ab.

Übergeordnete Planung

Im gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Düsseldorf liegt das Plangebiet am Rande des ASB = allgemeiner Siedlungsbereich im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Vorhandene städtebauliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Norden des Planbereiches gewerbliche Baufläche und im Süden des Planbereiches Wohnbaufläche dargestellt. Eine Betrachtung der realen Situation vor Ort zeigt, daß sowohl Wohnen als auch Gewerbe flächenmäßig zu ungefähr gleichen Teilen vorhanden ist.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den überörtlichen Hauptverkehrszug B 227, Velberter Straße. Nördlich der Velberter Straße sind eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft der Laubecker Bach. Die Grünfläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 28 (Laubecker Bachtal). Südöstlich des Plangebietes befindet sich außerdem innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Westlich des Plangebietes ist eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt

Geplante Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

Der Planbereiches soll von der Gewerblichen Baufläche im Norden und der Wohnbaufläche im Süden insgesamt in gemischte Baufläche geändert werden. Mit dieser Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche soll der realen Situation vor Ort, den gleichwertigen Funktionen nebeneinander existierender Wohn- und Gewerbebebauung Rechnung getragen werden. Die geplante Änderung des FNP von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in gemischte Baufläche trägt zur Sicherung beider vorhandener Nutzungsfunktionen bei.

Entgegen früheren Zielvorstellungen, den nördlichen Teil des Planbereiches gewerbliche und den südlichen Teil des Planbereiches zu Wohnzwecken zu entwickeln, steht nunmehr das planerische Ziel im Vordergrund, beide Nutzungsfunktionen innerhalb des gesamten Planbereiches zu ermöglichen. Dabei hat sich die gewerbliche Entwicklung an der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung zu orientieren. Über die verbindliche Bauleitplanung wird mit differenzierten Festsetzungen das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen an diesem Standort verbindlich geregelt werden.

Erschließung / Versorgung

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

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal zum Hauptsammler Süd und von dort zur Kläranlage Angerbachtal des Bergisch Rheinischen Wasserverbandes und ist dementsprechend gesichert.

Die Versorgung des Planbereiches mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Natur- und Landschaftsraum

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Heiligenhaus, den 24.02.2000



Ihle
Bürgermeister

Diese Ausgabe des Erläuterungsberichtes hat nebst Planänderung in der Zeit vom 27.03.2000 bis 05.05.2000 einschließlich in den Räumen der Fachgruppe Planung und Vermessung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermann Einsicht bereit gelegen.

FG 4.1. Fachgruppe Planung und Vermessung

Heiligenhaus, den 06.05.2000



Peterburs
(Fachgruppenleiter)