



Stadt Heiligenhaus
Erläuterungsbericht zur
15. Flächennutzungsplan-Änderung
Bereich: „Abtskücher Straße / Hülsenweg“

Stand: 27. April 2006

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 22.06.2006 Az. 35.2 - 11.21 (Hei 15)

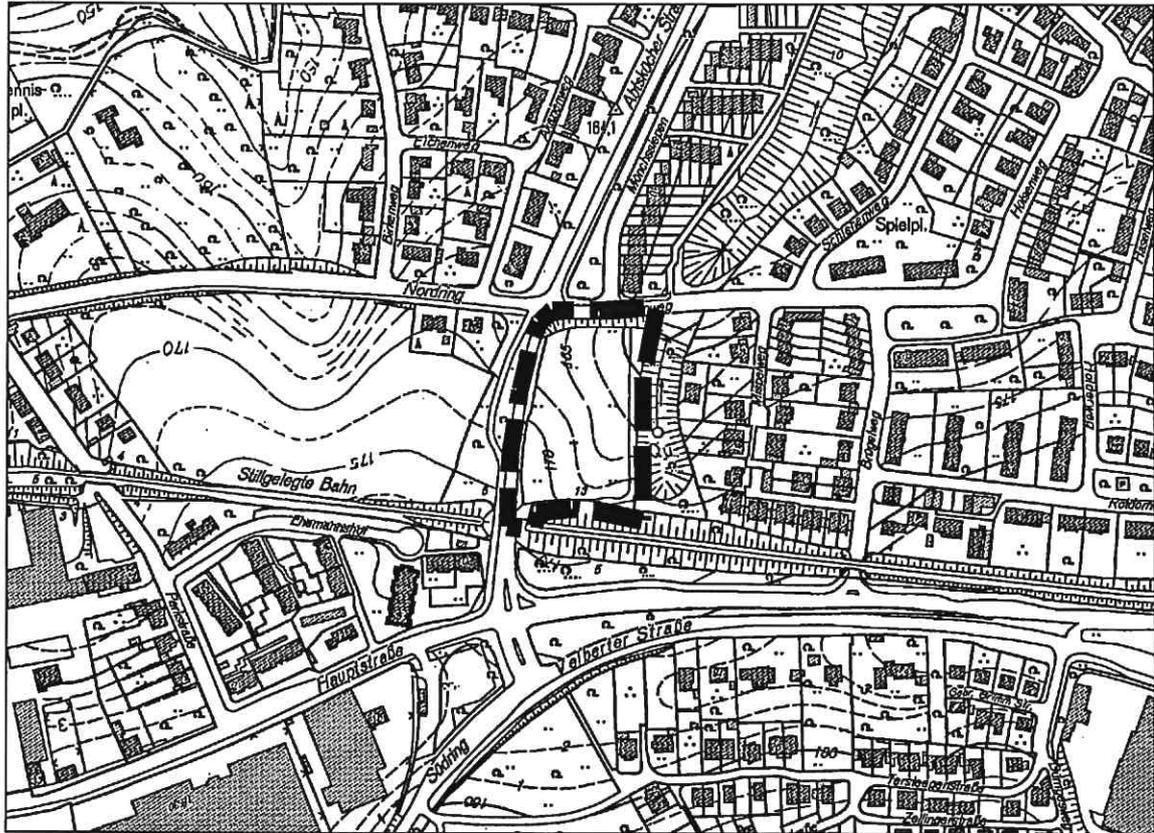
INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
1.1	Lage und Abgrenzung	3
1.2	Städtebauliche Situation	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
2.1	Gebietsentwicklungsplan	4
2.2	Bauleitplanung	4
2.3	Landschaftsplanung	4
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	4
4.	STÄDTEBAULICHE BELANGE / HINWEISE	5
4.1	Verkehr / Immissionsschutz	5
4.2	Natur und Landschaft	5
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Altlasten	6

1. ÄNDERUNGSBEREICH

1.1 Lage und Abgrenzung

Der ca. 0,74 ha große Bereich der 15. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



1.2 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Kreisstraße 1 „Abtskücher Straße“ und dem „Hülsenweg“, der das Wohngebiet Hetterscheidt Nord erschließt. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Mähweide genutzt und fällt relativ steil nach Nordosten zum Brügelbach ab. Dieser wird eingerahmt von einem dichten Waldbestand. Im Süden begrenzt die Trasse der stillgelegten Bahnstrecke das Plangebiet. Der Bahnkörper trägt ebenfalls einen dichten Baumbestand. Die Überführung der Bahn über die Abtskücher Straße wurde zurückgebaut. An die Flächen der Bahn schließt sich die Bundesstraße 227 „Pinner Straße“ an.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Ackerland genutzt wird. Die umgebenden Siedlungsbereiche werden überwiegend wohnbaulich genutzt.

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Düsseldorf und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden und Osten werden die umliegenden Wohnbauflächen von dem als Wald dargestellten Tal des Brügelbaches durchschnitten. Das Tal ist überdies als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Südlich verlaufen die Fläche für Bahnanlagen und die Verkehrszüge der hier zweigeteilten Bundesstraße B 227, die als Hauptverkehrszug dargestellt ist.

Westlich befindet sich eine weitere Fläche für die Landwirtschaft, in die bereits im nördlichen Teil die Wohnbaufläche hineinragt.

Parallel zur vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 74 „Abtskücher Straße / Hülsenweg“ erstellt, in dem die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Heiligenhaus konkretisiert wird. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

2.3 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. B 2.3-4 „Rinderbach/Wordenbeckerbach“ an, sowie südlich der durch die 2. Änderung des Landschaftsplanes als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellte Bahndamm.

Der Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahre 1987 kartiert den Änderungsbereich als Biototyp Acker und kennzeichnet den Brügelbach als Siepen. Als Bodentypen ist die Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde (BWZ 60-85) genannt. Dem Raum wird eine Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet zugeordnet und ist bereits als geplante Wohnbaufläche mit Spielplatz gekennzeichnet. Die Ergänzung der fußläufigen Verbindung des Brügeltales wird als erschwert eingeschätzt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Als Reaktion auf den Baulandbeschluss des Rates der Stadt Heiligenhaus, ist die Eigentümerin der Fläche mit dem Wunsch auf die Verwaltung zugekommen, ihre Flächen an der Abtskücher Straße Ecke Hülsenweg zu veräußern und für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Da diese Fläche eine Lücke im Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhaus darstellt, die durch umliegende Straßen gut erschließbar ist, wurde unter

dem Aspekt der dringend benötigten verfügbaren Baugrundstücke der Beschluss gefasst, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Folglich wird parallel zur vorliegenden 15. Flächennutzungsplan-Änderung der Bebauungsplan Nr. 74 "Abtskücher Straße / Hülsenweg" aufgestellt.

Wesentliche Punkte die hierbei beachtet werden müssen, sind der Schutz des Waldes, der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor möglichen Lärmimmissionen der Abtskücher Straße und die Einbeziehungen der Überlegungen zur Reaktivierung der Niederbergbahn.

Entsprechend der oben genannten Zielsetzung stellt die Flächennutzungsplan-Änderung Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar, die von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Osten und Süden eingerahmt werden. Auf der östlichen, zum Wald hin gerichteten Fläche soll eine Ersatzpflanzung erfolgen, die im Rahmen der Errichtung einer Altenwohnanlage in Isenbügel erforderlich wurde. Auf der südlichen Fläche sollen Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung im Plangebiet greifen. Ob die Flächen ausreichend bemessen sind und ob weitere Maßnahmen getroffen werden müssen, wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermittelt. In einem städtebaulichen Vertrag werden die Ersatzmaßnahmen mit den Vorhabenträgern gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE BELANGE / HINWEISE

4.1 Verkehr / Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße 1 sowie der Nähe der Bundesstraße im Süden und der angrenzenden Bahntrasse, für die es Überlegungen zur Reaktivierung gibt, ist zu untersuchen, wie hoch hier die (potentielle) Lärmbelastung ist und ob gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden können. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 74 wird ein Immissionsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingestellt werden.

4.2 Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. § 1 a BauGB legt fest, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. D. h. sind aufgrund der Aufstellung des Bauleitplanes Eingriffe, d. h. erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (§ 8a BNatSchG).

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen in der 15. Flächennutzungsplan-Änderung werden Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Abtskücher Straße / Hülsenweg“ wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet der eine Eingriffsregelung beinhaltet, nach der die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese sollen innerhalb der dargestellten Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um-

gesetzt werden. Über einen städtebaulichen Vertrag werden diese Ersatzmaßnahmen und evt. externe Maßnahmen mit den Vorhabenträgern gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt im Entwässerungsbereich Heiligenhaus-Nord, der über die Pumpstation an der Abtskücher Straße an die Kläranlage Abtsküche angeschlossen ist.

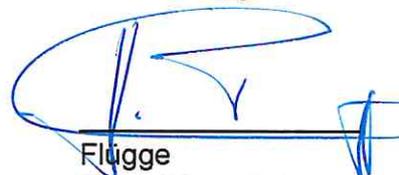
Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ein im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 74 aufgestelltes hydrogeologisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Regenwasser nicht versickert werden kann. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 74 sieht eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Brügelbach vor.

4.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für den Änderungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 27.04.2006

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
In Vertretung



Flügge
Erster/Technischer Beigeordneter