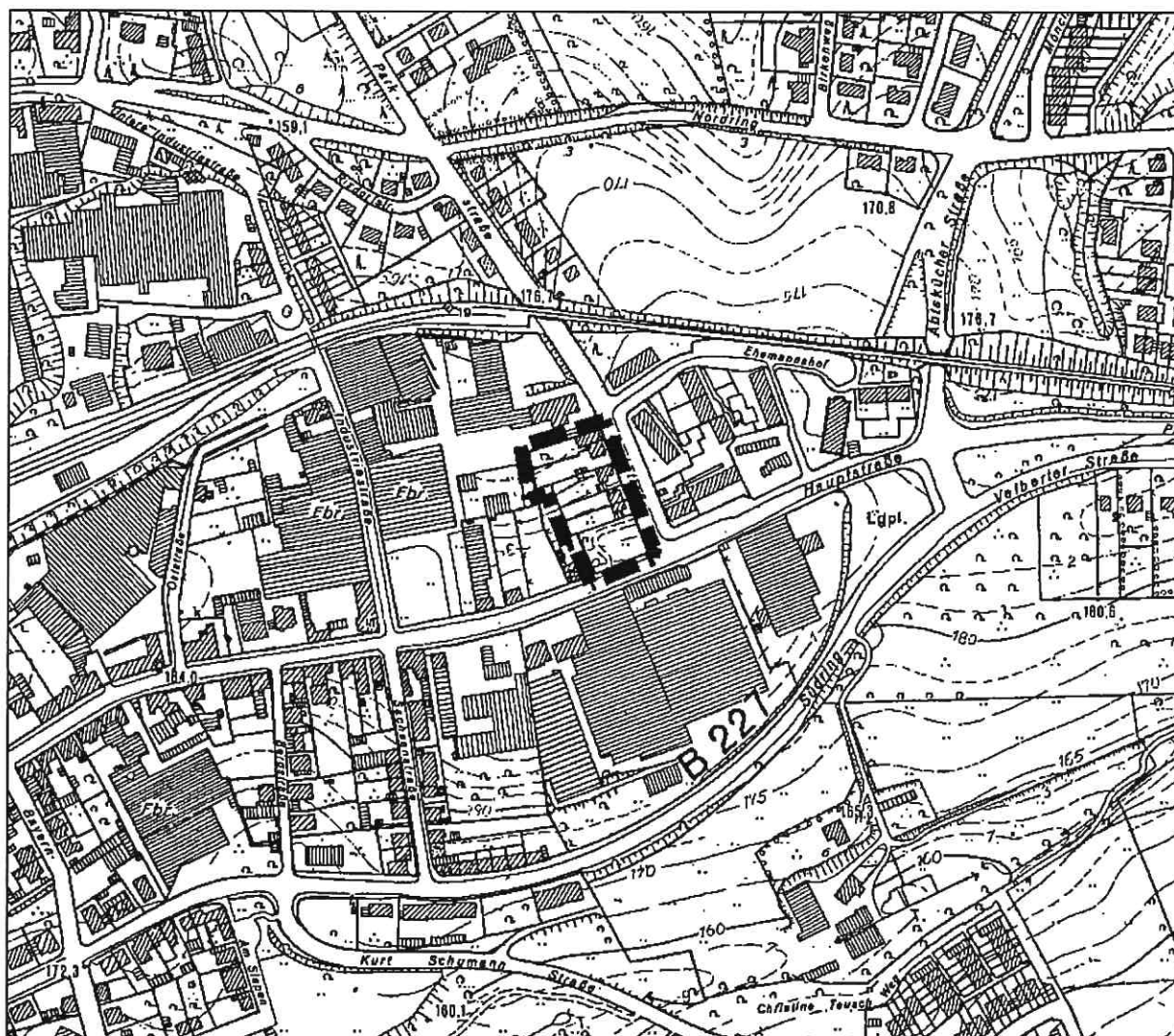




Erläuterungsbericht zur 16. Flächennutzungsplan-Änderung Bereich „Parkstraße“

Stand April 2004

Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1. ÄNDERUNGSBEREICH	3
2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	3
2.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	3
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
2.3 BEBAUUNGSPLAN.....	3
2.4 FREIFLÄCHENPLAN.....	3
3. BESTAND.....	4
4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	4
5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	5
6. STÄDTEBAULICHE BELANGE	5
6.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	5
6.2 IMMISSIONSSCHUTZ / VERKEHR	5
7. HINWEISE	5
7.1 ALTLASTEN.....	5
7.2 KAMPFMITTELRÄUMDIENST	5
7.3 DENKMALSCHUTZ.....	5
7.4 BERGBAU	6

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Die 16. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich „Parkstraße“, befindet sich östlich der Innenstadt an der Bundesstraße B 227 Ecke Parkstraße. Sie umfaßt eine Fläche von ca. 0,45 ha. Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP) liegt die Fläche der 16. Flächennutzungsplan-Änderung innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Ziel ist es hier u. a. die erforderlichen Abstandsregeln zum Wohnen innerhalb der GIB einzuhalten. Grenzen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aneinander, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst vermieden werden.

Die Hauptstraße / Entflechtungsstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Die nördlich gelegene Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 wird der nördliche Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche mit besonderen Einschränkungen dargestellt, deren Gliederung in verbindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen soll. Der südliche Änderungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet. Hieran grenzen gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen nach Osten. Die Hauptstraße/Entflechtungsstraße ist als überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug gekennzeichnet. Die nördlich gelegene Bahntrasse ist als Bahnanlage dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Hauptstraße / Obere Industriestraße / Parkstraße“ aufgestellt, der im südlichen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet und im nördlichen Teil ein Mischgebiet festsetzt.

2.4 Freiflächenplan

Der Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahre 1987 hat die Grünstrukturen im Innenbereich der Stadt bewertet. Danach wurde die südliche Freifläche als strukturreiche Grünanlage mit einem hohen biotischen Potential eingestuft. Eine dichte Bepflanzung schirmte die Grünfläche nach Westen und Norden ab. Die Erholungsfunktion beschränkte sich auf das Durchqueren auf einem Weg. Zwei ehemals vorhandene Bänke waren abmontiert, auf der Rasenfläche waren Einzelbäume gepflanzt, so dass keine aktive Erholungsmöglichkeit gegeben war. Durch den Lärm der nahen Straße war die Fläche mit Immissionen belastet und wenig kommunikativ. Insgesamt wurde der als gut entwickelt bewerteten Grünfläche eine eingeschränkte Erholungsfunktion zugesprochen.

3. BESTAND

Der Änderungsbereich gliedert sich in eine nördliche Fläche, in der eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung erfolgt ist. Auf dem nördlichsten Grundstück wird ein Anbau gewerblich durch einen Fernseh-Satellitentechnik-Betrieb genutzt. Die nach Westen ausgerichteten Gärten sind über 30 m lang und gut durchgrünt.

Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die durch eine Hainbuchenhecke zu den Verkehrsflächen eingerahmt ist. Nach Norden und Westen schirmt eine Strauchhecke sie zu den privaten Gärten ab. Als größere Gehölze in den Randbereichen sind Fichten, Eiben und Rhododendron zu nennen. Ein Weg verläuft um eine Rasenfläche, auf der Einzelbäume stehen (Birken, Spitzahorn, Pflaume, Fichten). Aufgrund der geringen Größe, der lieblosen Gestaltung und der Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße hat die Grünanlage nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Im Norden und Westen grenzt das Betriebsgelände der Fa. Steinbach und Vollmann (Beschläge) an den Änderungsbereich. Südwestlich befindet sich an der Hauptstraße ein Mehrfamilienhaus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat die Fa. Schlechtendahl & Söhne ein neues Werk mit großem Parkplatz errichtet. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich die Wohnsiedlung Ehemannshof.

4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DES FLÄCHENNUTZUGNSPLAN-ÄNDERUNG

Parallel zur 16. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt, der die Flächen zwischen Hauptstraße, Obere Industriestraße, Bahntrasse und Parkstraße beinhaltet. Ziel dieses Bebauungsplanes ist neben der Einpassung eines Teilstückes der Entflechtungsstraße, unter anderem die Ermöglichung einer Bebauung der bisherigen Parkfläche. Dabei hat es sich als sinnvoll herausgestellt, die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln. An dem zunächst vorgesehenen Mischgebiet wurde nicht festgehalten, um den Gewerbebetrieb nicht durch heranrückende Wohnbebauung einzuschränken. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Hauptstrasse / Obere Industriestraße / Parkstraße“ Regelungen für das Gewerbegebiet treffen, so dass keine Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung entstehen. Die Kennzeichnung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan als besonderes eingeschränkt ist nicht notwendig.

Um den im nördlichen Änderungsbereich vorhandenen Übergang von Gewerbe zu Wohnen zu verdeutlichen, soll entsprechend dem Bestand, eine gemischt Baufläche dargestellt werden. Damit kann dem vorhandenen Wohnen ein Schutz eingeräumt werden und gleichzeitig verdeutlicht werden, dass eine Entwicklung nur hin zu einer Mischung mit verträglichem Gewerbe gefördert wird.

Zur Erreichung der entsprechenden Übereinstimmung zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wird die 16. Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 29 Festsetzungen beinhaltet, die einen „großflächigen Einzelhandel“ im Änderungsbereich ausschließen.

5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Entsprechend der oben genannten Zielsetzung werden die Flächen im Änderungsbereich als *gemischte und gewerbliche Bauflächen* dargestellt.

6. STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

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, also erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (§ 8a BNatSchG).

Da der Änderungsbereich innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches liegt und bereits überwiegend bebaut ist, sind Baugesuche nach § 34 BauGB zu beurteilen, was bedeutet dass Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt sind bzw. zulässig waren, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist (§ 1a Nr. 3 Satz 4 BauGB).

6.2 Immissionsschutz / Verkehr

Da die Verkehrsbelastung auf der südlich vorbeiführenden B 227 sehr hoch ist, wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 29 ein Lärmgutachten aufgestellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens trugen zu der Entscheidung bei, im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Parkstraße nicht das zunächst vorgesehene Mischgebiet, sondern ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches das benachbarte Wohnen nicht stört. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) wurden damit berücksichtigt.

7. HINWEISE

7.1 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Nördlich ist die Altlast 6888/6 He I im Altlastenkataster des Kreises Mettmann gekennzeichnet. Hier bestehen sanierungsbedürftige Bodenluftbelastungen (LCKW). Die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen dauern an.

7.2 Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7.3 Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor. Es wird auf § 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und § 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Die Entdeckung archäologischer Bodenfunde und Befunde ist der Stadt Heiligenhaus als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.4 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern befindet. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, 30.04.04

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
In Vertretung



Flügge
Erster/Technischer Beigeordneter