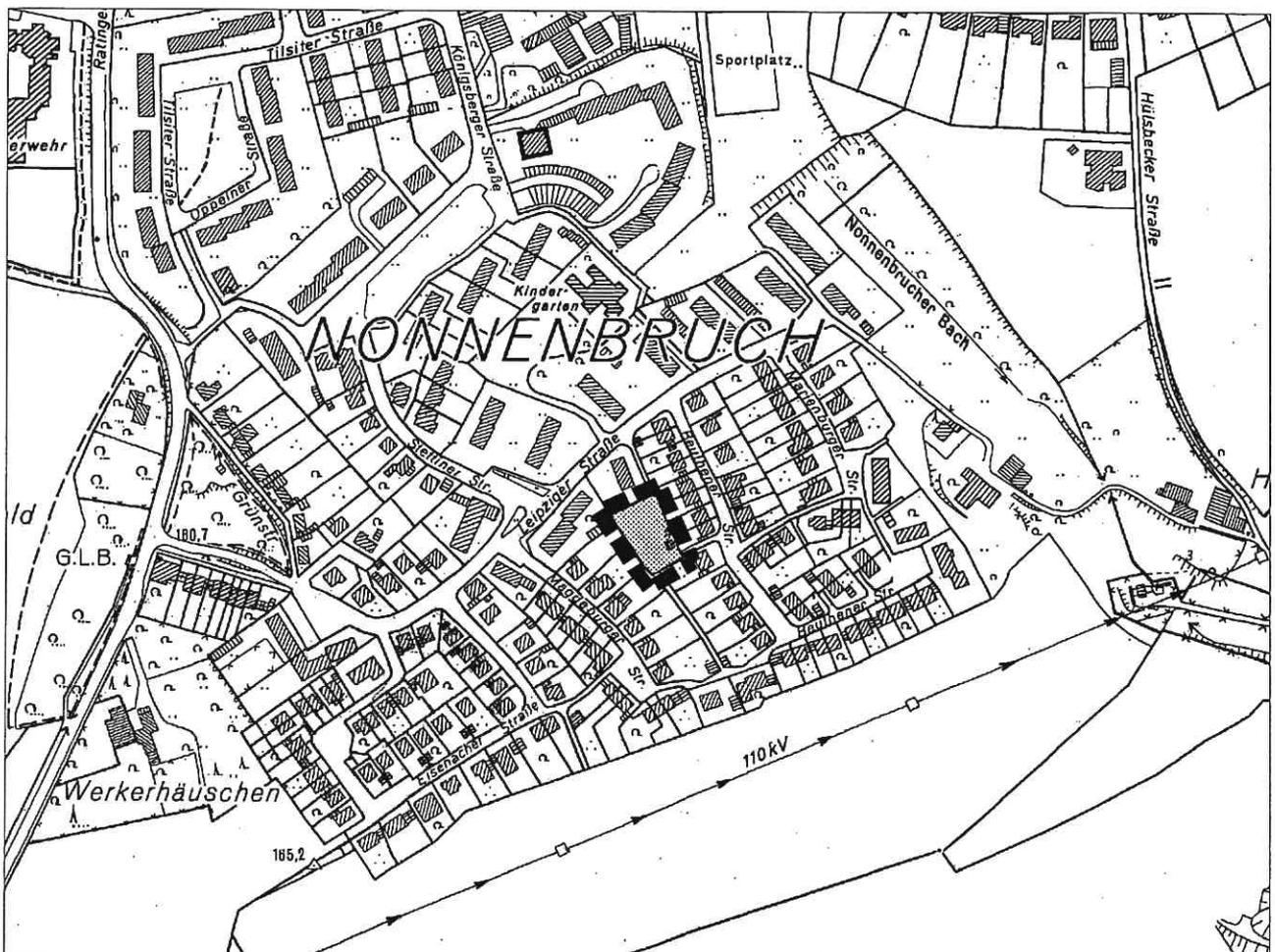


STADT HEILIGENHAUS

DER BÜRGERMEISTER / FACHBEREICH 3 / FG 3.1 PLANUNG UND VERMESSUNG

Erläuterungsbericht zum Entwurf

17. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Leipziger Straße / Beuthener Straße"



LAGE IM STADTGEBIET

M.: 1 / 5000

Inhaltsverzeichnis

1. ÄNDERUNGSBEREICH.....	2
2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG.....	2
3. BESTAND	2
4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	2
5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	3
6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	3
7. PLANVERFAHREN.....	3

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Die ca. 0,14 ha große 17. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich „Leipziger Straße / Beuthener Straße“, befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet im Ortsteil Nonnebruch südlich der Leipziger Straße. Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP) ist die Fläche der 17. Flächennutzungsplan-Änderung innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Landesplanerische Abstimmung gem. § 29 Abs. 1 Landesplanungsgesetz) wurde mit Schreiben vom 07.06.2004 durch die Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 wird der Änderungsbereich als öffentliche oder private Grünfläche, Spielplatz, Spielbereich B dargestellt. Hieran grenzen Wohnbauflächen. Die nordwestlich gelegene Leipziger Straße wird ab der Einmündung Stettiner Straße in Richtung Westen als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

3. BESTAND

Der Änderungsbereich liegt in einem Wohngebiet welches bereits Ende der 50'er und Anfang der 60'er Jahre bebaut wurde. Die Bebauung entlang der Beuthener Straße (östlich des Änderungsbereiches) wird geprägt durch zweigeschossige Doppelhäuser mit Satteldach. Im Norden angrenzend befinden sich ein zweigeschossiges, zur Leipziger Straße giebelständiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach und ein dreigeschossiges zur Leipziger Straße traufständiges Wohnhaus. Der südliche Planbereich grenzt an den Wohngarten des Hauses Beuthener Straße 18. Die westliche Grenze bilden die mit eingeschossigen Wohnhäusern bebauten Grundstücke der Magdeburger Straße.

Die Spielfläche (Änderungsbereich) besteht zu ca. 60% aus einer Wiese, die durch dicht stehende Sträucher eingegrenzt wird. Die Fläche ist über drei schlauchartige Zugänge erreichbar, die hinter den Gärten der Anliegerhäuser herführen.

4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Vor dem Hintergrund des Baulandbeschlusses der Stadt Heiligenhaus, in dem die Mobilisierung von Bauland als ein vorrangiges Ziel genannt wird wurden Überlegungen angestellt, wie städtische Baulandflächen, die bisher anderen Nutzungen unterliegen, bedarfsgerecht verwertet werden können. Diese Flächen werden für öffentliche Einrichtungen nicht mehr benötigt und können demnach einer der Umgebungsbebauung angepassten Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Flächen des Spielplatzes Beuthener Straße werden nicht mehr genutzt bzw. nicht mehr als Spielfläche benötigt.

Bereits im Spielflächenbedarfsplan der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahre 1993 wurde die Spielfläche Beuthener Straße als randseitig, wenngleich mitten in einem Wohngebiet liegend, beschrieben. Es wurde angeraten nur bei vorliegendem Bedarf eine Neugestaltung des Platzes vorzunehmen, ansonsten solle der Spielplatz aufgegeben und der Platz anderweitig genutzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die spätere Bebauung dieser Fläche ermöglichen.

5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Entsprechend der oben genannten Zielsetzung werden die Flächen im Änderungsbereich als Wohnbauflächen dargestellt.

6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. § 1a 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, zudem die geplante Bebaubarkeit des ehemaligen Spielplatzes keine die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Veränderung der Gestalt oder der Nutzung der Grundfläche bewirkt und aufgrund der geringen Fläche, findet kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG statt.

7. PLANVERFAHREN

Für die Bebauung dieser Fläche ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Leipziger Straße / Beuthener Straße“ wird die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Baugesetzbuch im Parallelverfahren durchgeführt.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 4.01.05



Flügge

Erster/Technischer Beigeordneter