

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur
28. Flächennutzungsplan-Änderung
Bereich: „Wohnbaufläche Nordring / Abtskücher Straße“

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist mit dem Wirksamwerden einer Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung zu formulieren über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 28. Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich „Wohnbaufläche Nordring / Abtskücher Straße“ wurden die Beteiligten auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Dabei trug der Kreis vor, dass im Bereich der Neubebauung ein Boden ansteht, der als besonders schutzwürdig in der Bodenfunktionskarte eingestuft wird. Gleichzeitig ist eine Altablagerung im Plangebiet verzeichnet. Die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche ergab, dass die Fläche kleiner ist als vermutet und im überwiegenden Bereich unkritisch ist. In einem kleineren Bereich liegt eine Belastung mit PAK vor. Dieser Bereich soll ausgekoffert werden.

Der Umweltbericht bewertet den anstehenden Boden unter Heranziehung der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann. Dort ist nahezu das gesamte Plangebiet aufgrund der Bedeutung für den Stoff- und Wasserhaushalt, sowie wegen der natürlichen landwirtschaftlichen Ertragsfunktion als Bodenvorrangfläche verzeichnet. Da in weiten Teilen des Plangebietes von erheblichen Bodenveränderungen auszugehen ist, ist abweichend von der Darstellung in der Bodenfunktionskarte davon auszugehen, dass nur im südlichen Teil des Ackers Böden vorliegen, die als besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG eingestuft werden können. Bei der Beurteilung dieses Sachverhaltes ist allerdings zu berücksichtigen, dass der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp regional fast flächendeckend ausgebildet ist, was dazu führt, dass in Heiligenhaus der überwiegende Teil des Stadtgebietes in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann als Bodenvorrangfläche verzeichnet ist. Zudem handelt es sich beim wertbestimmenden Faktor „Ertrag“ um einen rein anthropogenen Aspekt, der in der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung nur noch einen Aspekt unter vielen darstellt. Unter zusätzlicher Würdigung des Umstandes, dass im Plangebiet eine Entwicklung stattfinden soll, die tendenziell einer Innenentwicklung entspricht, stehen die allgemeinen bodenschützerischen Aspekte der geplanten Entwicklung daher nicht generell entgegen.

Zum Entwurf wurde der Umweltbericht erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen. Jedoch können möglicherweise vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung streng geschützter Tierarten erforderlich werden, falls bei der noch durchzuführenden Untersuchung der Bäume im Plangebiet Bruthöhlen von Fledermäusen gefunden werden. Bei einem positiven Befund ist die Baumentnahme zurückzustellen oder - je nach Entwicklungsstand der Jungtiere - eine Verlagerung vorzunehmen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Hinsichtlich des Bodenschutzes äußert der Kreis Bedenken gegen die Inanspruchnahme im südlichen Planbereich. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit den Belangen des Bodenschutzes im südlichen Teilbereich, wiegen die insbesondere auch in § 1 Abs. 6 BauGB genannten, besonders zu berücksichtigenden Belange schwerer. Eine Freihaltung des südlichen Teilbereiches ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, eine landwirtschaftliche Nutzung wäre nicht mehr wirtschaftlich.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege kündigt eine Grunderfassung an, ob sich Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern ergeben. Die Prospektion fand im November 2012 statt. Hinweise auf Bodendenkmäler ergaben sich nicht.

Die IHK regt einen weiteren Abstand der neu geplanten Wohnflächen zum Panoramaradweg an, um möglichen Konflikten bei der potentiellen Reaktivierung des Schienenweges vorzubeugen. Trotz Einbeziehung eines schmalen Grünstreifens zwischen ehemaliger Bahntrasse und dem Neubaugebiet im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Nordring / Abtskücher Straße“ wiederholte die IHK ihre Bedenken. Da die zwischengelagerte öffentliche Grünfläche ausreichend Platz für die Errichtung einer Lärmschutzwand bietet, werden die Bedenken jedoch nicht geteilt.

Von der Landwirtschaftskammer NRW werden Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen geäußert. Unter Beachtung der privaten Belange und insbesondere auch der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die notwendige Neuausweisung von Wohngebieten, werden die Bedenken der Landwirtschaftskammer nicht geteilt.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis festhalten, dass die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche am Standort zwar negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat, jedoch unter Beachtung der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die notwendige Neuausweisungen von Wohngebieten positiv beurteilt wird.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Insellage innerhalb des Siedlungsbereiches bereits als Wohnbaulandpotential eingestuft worden. Auch im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf liegt es innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass es als potentielles Wohnbauland angesehen werden kann. Derartige Potentialflächen befinden sich nur noch wenige innerhalb des Stadtgebietes. Sie sind u. a. aus Gründen des Immissionsschutzes oder auch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zu entwickeln. Daher wurde die Verfügbarkeit der Potentialfläche am Nordring zum Anlass genommen die Bauleitplanung einzuleiten.

Der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich ist von besiedelten Flächen umgeben, und damit ideal für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Notwendige Infrastruktur ist bereits vorhanden, so dass hier wirtschaftlicher, nachhaltiger Städtebau betrieben werden kann.

Aufgestellt: Heiligenhaus, den 18.03.13

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Peterburs
Fachbereichsleiter