

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“

Bestandteil der zur Einsichtnahme bereitzuhaltenden Unterlagen im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planung

Durch die Ausweisung eines großen Bereiches für gewerbliche Nutzung (ASB-GE) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf besteht für die Stadt Heiligenhaus die Möglichkeit, nördlich der im Bau befindlichen A 44, östlich des Selbecker Baches und westlich der Ratinger Straße einen großflächigen Gewerbestandort zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Weiterführung der Bundesautobahn A 44 zwischen der A 3 im Westen und dem bereits fertig gestellten Teilstück zwischen Heiligenhaus (Ratinger Straße) und Essen sowie des nach Fertigstellung nur noch 15 Fahrminuten entfernt liegenden Flughafen Düsseldorf, erhält das Gewerbegebiet zwischen Ratinger Straße und dem Selbecker Bachtal eine außerordentliche Standortgunst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 wird das Ziel verfolgt, diese zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einer gewerblichen Bebauung zuzuführen. Dadurch kann der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Flächen entsprochen, dem gravierenden, in der Region atypischen Arbeitsplatzrückgang entgegengewirkt und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus gesichert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Untersuchung des Änderungsbereiches erfolgte durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes, Sichtung des Landschaftsplanes und Auswertung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“ erstellten nachfolgenden Gutachten:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlichen Prüfung) umweltbüro essen, Bolle und Partner GbR, April 2021
- Versickerungsgutachten, Dipl.-Ing. J. U. Kügler Essen, Oktober 2017
- Ergänzung zum Versickerungsgutachte, Dipl.-Ing. J. U. Kügler, Essen, November 2018
- Leibecker Bach „Wasserwirtschaftliche Betrachtungen, Hydraulische Berechnungen“, Geweke und Partner GmbH, Lohmar, September 2018
- Ergänzung Leibecker Bach „Wasserwirtschaftliche Betrachtungen, Hydraulische Berechnungen“, Geweke und Partner GmbH, Lohmar, Juli 2019
- Hydrologischer Nachweis zur Hochwasserunschädlichkeit, Hydrotec, Essen, August 2018
- Verkehrsuntersuchung Ratinger Straße, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, September 2014

- Erweiterung der Verkehrsuntersuchung zur Ratinger Straße, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, April 2018
- Verkehrsprognose für B-Plan 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, Februar 2019/Mai 2021

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Inhalte des vorgesehenen Bebauungsplanes informiert und zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Zu der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein aktueller Umweltbericht erstellt, der den derzeitigen Umweltzustand beschreibt und die Auswirkungen der Planung bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 58 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die bei Durchführung der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Naturhaushalts führen werden. Die detaillierte Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wurde in dem vorgenannten landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestimmt. So sind innerhalb des Plangebietes vier Flächen festgesetzt, die als Maßnahmenflächen den Eingriff mindern und mit den Festsetzungen „Anlage einer flächigen, lockeren Schutzpflanzung mit ausschließlich heimischen Gehölzen“ (M1 und M2) sowie „Entwicklung zu extensiv gepflegten Obstwiesen“ (M3 und M4) dem Ausgleich dienen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung der privaten Stellplätze (für je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen), der Anlage der im Plan festgesetzten Bepflanzungsflächen auf den privaten Grundstücken und der Bepflanzung von Flachdächern (zu bepflanzen ab 40 m² Dachfläche) getroffen worden.

Um die noch zu bildenden einzelnen Gewerbestandteile nicht vollständig zu versiegeln ist, neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, zudem festgelegt worden, dass 20% eines Grundstücks flächig zu begrünen und räumlich mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke zu vernetzen ist.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann, wurden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen getroffen, die geeignete Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle ermöglichen. Demgemäß sind als externe Ausgleichsmaßnahmen die naturnahe Umgestaltung der Anger im Bereich „Bremenbusch“ sowie die naturnahe Umgestaltung des Deilbaches im Bereich der Stadtgrenze Velbert / Hattingen vorgesehen. Zudem wurde bereits, ebenfalls als externe Ausgleichsmaßnahme, auf einer städtischen Fläche östlich des Plangebietes, die Anpflanzung einer Baumreihe nördlich der Schallschutzwand zur A 44 durchgeführt. Des Weiteren wird an der Bertha-Benz-Allee (ehem. Friedhofsallee) eine Fläche mit Feldgehölzen angelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt eine Erweiterung der Bauflächen des Stadtgebietes Heiligenhaus in Richtung Süden und somit eine Inanspruchnahme von Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann liegen. Der Kreisausschuss des Kreises Mettmann fasste daher in seinen Sitzungen am 08.03.2018 den Beschluss, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“ die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt ließen erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird.

Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und der konkreten Auswahl an Kompensationsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen in angemessenem Umfang vermieden und vermindert bzw. kompensiert. Die Umweltbelange stehen dem Vorhaben dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind zwar im Plangebiet in beträchtlichem Anteil auch Böden betroffen, die aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt besondere Schutzwürdigkeit genießen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden aber auch in Hinblick auf den Bodenschutz (und hier insbesondere auf die Lebensraumfunktion) zu beträchtlichen Verbesserungen führen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Im Vorfeld der Erschließung des Gewerbegebietes wird eine Hochwasserschutzmaßnahme im Unterlauf des Leibecker Baches (hydraulische Sanierung) vorgenommen. Es werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist zwar eine erhebliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, diese beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belasteten Flächen in ihrem Umfeld.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umliegenden Wohngebieten sind nicht absehbar.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen weiter Verbreitung und überwiegend geringer bis mittlerer Qualität betroffen. An der Struktur und Störungsintensität im Umfeld des Plangebietes werden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen. Es bedarf aber Schutzmaßnahmen während der baulichen Umsetzung der Planung.
7. Es werden keine für die Erholung zentralen Flächen in Anspruch genommen. Vorhandene Wegebeziehungen am Rande des Plangebiets bleiben erhalten.
8. Eine Betroffenheit von Kulturgütern, insbesondere eines Baudenkmals, ist zwar erkennbar, diese wird aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, da dem Einzeldenkmal keine wesentliche Bedeutung in einem größeren Denkmalensemble zukommt und mit seiner randlichen Lage in dem großen, teilweise gut ausgeprägten Kulturlandschaftsraum am südlichen Rand von Heiligenhaus keine herausragende Stellung zukommen. Der Erhalt des Denkmals wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet.

Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden innerhalb des Planverfahrens im Sinne des Baugesetzbuches mehrmals beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte durch Planaushang in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.12.2016 beteiligt.

Einige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur Folge hatten. Anregungen seitens der Bürgerschaft wurden nicht vorgetragen.

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsfassung waren die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann, der Bezirksregierung Düsseldorf, des Landschaftsverbandes Rheinland (Amt für Denkmalpflege), des Landesbetriebes Straßenbau NRW, der Westnetz GmbH und des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes.

Den Anregungen aus dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung konnte gefolgt werden. Es wurde zur Entwurfsfassung ein Umweltbericht erstellt, eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet, der Eingriff bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet, die Verkehrssituation im Bereich des Anschlusspunktes der BAB 44 gutachterlich untersucht und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend der Anregungen ergänzt.

Im weiteren Verfahren erfolgte die 1. Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019. Es wurden seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden überwiegend fachliche Informationen und Hinweise zur Entwurfsfassung abgegeben, die zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt wurden. Seitens der Bürgerschaft wurden Anregungen zur überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes GE 2b sowie zum Immissionsschutz im Bereich „Am Werkerhäuschen“ vorgetragen.

So wurde den Anregungen des Kreises Mettmann hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, des Artenschutzes und der Verbesserung des Immissionsschutzes dahingehend gefolgt, dass im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in mehreren der dem Wohngebiet am nächsten gelegenen Gewerbegebietes der Immissionsschutz erhöht, eine Neubewertung der Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung einer Baumreihe östlich der Ratinger Straße“ vorgenommen, entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem BRW und dem Ruhrverband erfolgten und der Hinweis auf LED-Leuchtmittel ergänzt wurde.

Den Anregungen aus der Bürgerschaft wurde nur teilweise gefolgt. So wurde im südlichen Gewerbegebiet GE 2b die überbaubare Fläche entsprechend der Anregung vergrößert und in den nördlichen Gewerbegebieten der Immissionsschutz erhöht. Anregungen, die sich auf den zugenommenen Verkehrslärm der Ratinger Straße bezogen, wurden geprüft. Ihnen wurde jedoch teilweise nicht gefolgt, da ursächlich für die Zunahme des Verkehrsaufkommens der Ausbau und Anschluss der BAB 44 ist.

Die Berücksichtigung der Anregungen aus der Offenlage des Planentwurfes führte jedoch zu einer Änderung der Planzeichnung und somit zu einer erneuten Offenlage in der Zeit vom 29.04. bis einschließlich 13.05.2019.

Zu dieser geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gaben erneut verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Anregungen aus der Bürgerschaft wurden erneut von den Familien der Anwohner „Am Werkerhäuschen“ vorgetragen.

Der Anregung des Kreises Mettmann zur Entwässerung konnte dahingehend gefolgt werden, indem eine weitere Variante zur Ableitung des Niederschlagswassers ermittelt wurde. Neben den bereits im September 2018 untersuchten Varianten der Regenrückhaltung auf privaten Grundstücken wurde festgestellt, dass zudem auch eine Fläche im Bereich des Oberlaufes des Leibecker Baches genutzt werden kann. Da sich diese Flächen im Eigentum der Stadt Heiligenhaus befinden, kann die für die Rückhaltung notwendige Grundstücksverfügbarkeit gewährleistet werden.

Eine weitere Anregung des Kreises Mettmann betraf die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme „Umgestaltung des Deilbaches“. Auch dieser Anregung wurde gefolgt, indem zugesichert wird, dass die Untere Naturschutzbehörde über den Beginn und die Fertigstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen unterrichtet und ihr zum Schluss ein Endbericht vorgelegt wird.

Die Anregungen der Bürgerschaft „Am Werkerhäuschen“ bezogen sich erneut überwiegend auf den zu erwartenden Gewerbelärm, die derzeitige Verkehrsbelastung der Ratinger Straße und den damit einhergehenden Verkehrslärm.

Den Anregungen wurde bereits teilweise dahingehend gefolgt, indem die Gewerbegebiete im Sinne des Abstandserlasses NRW neu gegliedert wurden. Für das Gewerbegebiet GE 1f wurde keine neue immissionsschutzrechtliche Festsetzung getroffen, da nur ein untergeordneter Teil des Gebietes einen geringeren Abstand als 100 m zur nächsten Wohnbebauung hat.

Die Anregungen, die die erhöhte Verkehrsbelastung der Ratinger Straße betrafen, wurden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde nicht gefolgt, da die derzeitige Zunahme ausschließlich auf den Anschluss der BAB 44 an die Ratinger Straße zurückzuführen ist. Die Zunahme der möglichen Verkehrsmenge, welche durch den Bebauungsplan Nr. 58 entstehen könnte, wurde gutachterlich hinreichend untersucht.

Da der Stadt Heiligenhaus gleichwohl die Problematik des erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit zugenommenen Lärmbelastung der Anwohner im Bereich „Am Werkerhäuschen“ bewusst ist, wird durch entsprechende Beschilderung vorgesehen, den Verkehr von und zu den Gewerbegebieten der Bebauungspläne Nr. 57 und 58 so zu leiten, dass die Ratinger Straße im Bereich „Am Werkerhäuschen“ entlastet wird.

Normenkontrollverfahren

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren wurde in einem Rechtsgutachten festgestellt, dass der Bebauungsplan über verschiedene formelle und materielle Rechtsmängel verfügt, die einzeln für sich und somit auch in der Gesamtheit zu seiner Unwirksamkeit führen könnten.

Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Fehlerbehebung gem. § 214 Abs. 4 BauGB wurde somit die Wiederholung des Bauleitplanverfahrens ab der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit entsprechenden Korrekturen durchgeführt.

Dazu wurde von der Verwaltung ein neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet, in dem die folgenden Änderungen bzw. Korrekturen gegenüber dem ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen wurden:

1. Die festgesetzte Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass wurde aufgehoben. Neu festgelegt wurde, dass nur noch Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Für die vorhandenen Wohnhäuser Ratinger Straße 40 und 42 wurde die Festsetzung aufgehoben, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an diesem Standort zulässig sind, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes max. eine zusätzliche Einheit beträgt, sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Die Erneuerung bzw. die Neuerrichtung eines Gebäudes ist nur in gleicher Form an gleicher Stelle unter der Voraussetzung zulässig, dass das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde, und dass das Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und das neu zu errichtende Gebäude für den Eigentümer oder seiner Familie ebenfalls selbst genutzt

wird. Neu festgesetzt wurde, dass die Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig ist, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

3. Die festgesetzten Baulinien wurden in allen Baugebieten, ausgenommen im Bereich des Gebäudes Ratinger Straße 38, zurückgenommen und durch Baugrenzen ersetzt.
4. Die überbaubare Fläche im GEe 1f wurde verringert. Die Veränderung des Baufenslers erfolgt entsprechend der Abgrenzung der Anbauverbotszone zur BAB 44.
5. Die Abgrenzung des GEe 2b wurde im Süden der südlichen Grenze des Flurstücks 785, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15 (Grundstück Ratinger Straße 42) angeglichen.
6. Die überbaubare Fläche im GEe 2b wurde der veränderten Abgrenzung des Gewerbegebietes, der neuen inneren Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) und der westlichen Erschließung des Grundstücks Ratinger Straße 38 angepasst. Die festgesetzte Baulinie im Bereich des Gebäudes Ratinger Straße 38 wurde dem Baudenkmal würdigend verändert.
7. Innerhalb des GEe 2b wurde zur Erschließung des inneren Bereiches und der Grundstücke Ratinger Straße 38, 40 und 42 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
8. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2) für den südlichen Teil des GEe 2b wurden aufgehoben.
9. Der Geltungsbereich sowie die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M4 wurden den Eigentumsverhältnissen entsprechend angepasst. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst und eine neue Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines Feldgehölzes) auf dem städtischen Flurstück 246, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15 bestimmt.
10. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Baugebietes GEe 2b entfällt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde den Änderungen entsprechend angepasst.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung, die vom 18.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 durchgeführt wurde. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.08.2021 beteiligt.

Aufgrund der Anregungen der Autobahn GmbH, der Bezirksregierung Düsseldorf, des Kreises Mettmann und der Telefonica Germany GmbH haben sich folgende Änderungen ergeben, die jedoch zu keiner erneuten Offenlage führten:

- Aufnahme des Hinweises zum Bundesfernstraßengesetz
- Ergänzung des Hinweises zum Immissionsschutz
- Anpassung der Begründung (Kompensationsmaßnahmen)
- Aufnahme einer Richtfunktrasse inkl. Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises

Nach Prüfung und Entscheidung aller abgegebenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen im Sinne der §§ 4a Abs.3, 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“ nebst Begründung einschließlich Umweltbe-

richt am 24.03.2022 vom Rat der Stadt Heiligenhaus als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 08.06.2022 rückwirkend zum 31.12.2019 in Kraft gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel der Einleitung einer Gewerbeflächenentwicklung im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Ratinger Straße. Die Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Planungsalternativen wurden geprüft.

Die Stadt Heiligenhaus hat der Wiedernutzung von stillgelegten gewerblichen Bauflächen bisher Vorrang gegenüber der Entwicklung neuer Baugebiete im Freiraum eingeräumt, soweit geeignete Flächenpotenziale für die angestrebte Nutzung zur Verfügung standen.

Mögliche Flächen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Stadtgebiet Heiligenhaus, darunter auch Flächen ehemaliger brachgefallener Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet, wurden untersucht. Insgesamt wurde festgestellt, dass keine gewerblichen Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen. Eine Alternative zur Flächenneuanspruchnahme besteht nicht.

Heiligenhaus, den 04.07.2022

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin FB II.1