

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAUS FÜR DEN BEREICH „NÖRDLICH HEIDE“

Bestandteil der zur Einsichtnahme bereitzuhaltenden Unterlagen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Baugesetzbuch)

Dem wirksamen Flächennutzungsplan (Änderung des Plans) ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6a Abs. 1 BauGB).

1. Ziel der Planung

Aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen bis 2013, hat die Stadt Heiligenhaus als Gegenmaßnahme ihre Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland verstärkt. Dabei wurde insbesondere auf die Innenentwicklung abgestellt. Baulücken wurden geschlossen, städtische Grundstücke zum Zweck des Wohnungsbaus veräußert. Als größere Neubaugebiete wurden die Standorte „Selbeck“ und „Am Panoramagarten“ entwickelt. Diese Baugebiete sind sehr schnell vollgelaufen. Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment, dies ergab die im Jahr 2021 aufgestellte Wohnraumbedarfsanalyse.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind jedoch keine Wohnbauflächenpotentiale mehr dargestellt. Um den Wohnbedarf weiterhin decken zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) wurde die 34. Flächennutzungsplan-Änderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 78 eingeleitet.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als vorbereitende Bauleitplanung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Südring / Kurt-Schumacher-Straße“. Planungsziel ist die Umwandlung des im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Änderungsbereich wurde in Bezug auf den Regionalplan, den Landschaftsplan und der im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 78 erstellten Gutachten und Beteiligung der Fachbehörden untersucht. Zudem wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschreibt und bewertet. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde durch das Umweltbüro Essen, Bolle & Partner eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet.

Im Planaufstellungsverfahren wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Inhalte der vorgesehenen Änderung informiert und zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Zur Entwurfsfassung der Planänderung wurde der vorgenannte Umweltbericht erstellt, der den derzeitigen Umweltzustand beschreibt und die Auswirkungen der Planung bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 78 werden Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen getroffen, durch die diese negativen Auswirkungen in angemessenem Umfang vermieden und vermindert bzw. kompensiert werden können. Die Umweltbelange stehen dem Vorhaben dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Lediglich die Flächen um die große Scheune, östlich des bestehenden Wohnhauses, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiet B 2.3-5 „Anger/Laubecker Bach“. Im Plangebiet sind demnach fast ausschließlich Flächen mit baulicher Nutzung betroffen. Der südlich des Plangebietes angrenzende Wüstenhof einschließlich seiner Nebengebäude liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes B 2.3-5 „Anger/Laubecker Bach“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 tritt die widersprechende Darstellung und Festsetzung des Landschaftsplans außer Kraft.

Das Vorhaben hat in Folge des Verlustes von derzeit wenig bis mittelmäßig gestörten und im Vergleich zu den zukünftigen Freiflächen und strukturreichen Lebensräumen erhebliche negative Auswirkungen. Den Zielen des BNatSchG sowie der örtlichen Zielkonzepte wird insoweit entsprochen, als sich die Flächeninanspruchnahme auf die Flächen beschränkt, für die schon in der Vergangenheit keine Schutzfestsetzungen getroffen wurden, die Verträglichkeit mit den grundlegenden Zielen der Landschaftsplanung also schon dokumentiert ist.

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, der aufgrund seiner Regelungsfunktion für den Stoff- und Wasserhaushalt, vor allem aber wegen seiner natürlichen Ertragsleitung als besonders schutzwürdig einzustufen ist. Diese Belange stehen der Inanspruchnahme aus bodenkundlicher Sicht entgegen. Im Rahmen der planerischen Abwägung ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp regional fast flächendeckend ausgebildet ist, was dazu führt, dass in Heiligenhaus weite Teile des Stadtgebietes in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann als Bodenvorrangfläche verzeichnet sind.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind mit der Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung jedoch nicht verbunden, da die Regenwasserbeseitigung ortsnahe durch Versickerung und gedrosselte Einleitung erfolgen soll, das Regenwasser also im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Vom Grundwasser abhängige flächige oder punktuelle Biototypen (z.B. Quellen oder Feuchtwiesen) sind auch im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht bekannt, Auswirkungen auf solche daher auch nicht zu erwarten.

Durch eine Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika der Gestalt erfolgen, dass sich im gesamten Geltungsbereich der Klimatoptyp "Stadtrandklima" einstellen wird. Der Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Negative klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm aus Richtung Nordwesten (Südring) und Südwesten (Kurt-Schumacher-Straße) belastet. Eine weitere relevante Lärmquelle stellt das angrenzende Gewerbegebiet dar. Aufgrund dessen werden Schutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 78, durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Eine möglichst geschlossene Bauweise sowie eine lärmabgewandte Grundrissorientierung sind vorgesehen.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Wohnbebauung vollkommen verändern und ein neues Orts- und Landschaftsbild entstehen. Die Veränderungen werden wegen der exponierten Lage der Fläche am Hang nach Süden bis in große Entfernungen sichtbar werden. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr.78 wird daher eine Bebauung vorgesehen, die weitgehend der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Baustruktur entspricht und kann durch den südlich angrenzenden Gehölzbestand als landschaftsgerecht eingebunden bewertet werden.

Bau- und Bodendenkmäler und Sachgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind nicht bekannt, Auswirkungen daher nicht zu befürchten und Maßnahmen nicht erforderlich.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, wurden innerhalb des Planverfahrens im zweistufigen Verfahren, also zum Vorentwurf und zum Entwurf, beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Planaushang in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016.

Zum Vorentwurf gaben verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Ausarbeitung der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Einige Anregungen bezogen sich auch auf das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 78 „Südring / Kurt-Schumacher-Straße“ und können nur in diesem behandelt werden.

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsfassung waren die Stellungnahmen des Kreises Mettmann, der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, der Handwerkskammer Düsseldorf und des Geologischen Dienstes.

Der Anregung des Kreises Mettmann konnte dahingehend gefolgt werden, dass die Altlastenfläche in die Begründung als Hinweis mitaufgenommen wurde. Zur Offenlage wurden ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung, ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konnte geklärt werden, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 78, die gemäß § 20 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten können.

Die von der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf genannten Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung können auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 78 gelöst werden. Um entsprechende Festsetzungen treffen zu können, wurde hierzu eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Fragen des Lärmschutzes, seitens der Handwerkskammer Düsseldorf, konnten auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 78 durch entsprechende Festsetzungen ausgeräumt werden. Eine möglichst geschlossene Bauweise sowie eine lärmabgewandte Grundrissorientierung sind vorgesehen.

Die Anregungen des Geologischen Dienstes zu der Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes beachtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zum Vorentwurf keine Stellungnahme abgegeben.

Zur Entwurfsfassung wurde ein Umweltbericht erstellt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend den Anregungen ergänzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021.

Zum Entwurf gaben verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Ausarbeitung der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Einige Anregungen bezogen sich auch auf das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 78 „Südring / Kurt-Schumacher-Straße“ und können nur in diesem behandelt werden.

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der Entwurfsfassung waren die Stellungnahmen der Handwerkskammer Düsseldorf, der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf und der Kreisverwaltung Mettmann.

Die Handwerkskammer Düsseldorf hält die Maßnahmen zum Lärmschutz für geeignet, die im Plangebiet ankommenden gewerblichen Immissionen wohnverträglich zu halten und sehen dementsprechend die Standorte der umliegenden Handwerksbetriebe hinreichend abgesichert.

Fragen des Lärmschutzes, seitens der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, konnten auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 78 durch entsprechende Festsetzungen ausgeräumt werden. Eine möglichst geschlossene Bauweise sowie eine lärmabgewandte Grundrissorientierung sind vorgesehen.

Der Anregung des Kreises Mettmann konnte dahingehend gefolgt werden, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur ein kleiner Bereich des Landschaftsschutzgebietes B 2.3-5 „Anger/Laubecker Bach“, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 78, außer Kraft treten wird. Seitens der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf keine Stellungnahme abgegeben.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 02.05.2022

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin