

- ☒ **Anhörung**
☐ **Befreiung**
☐ **Sonstiges**

Vorlagen Nr. 61/070/2021

öffentlich

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Krone, Svenja	Datum: 20.10.2021 Az.: 61-3
--	--------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Beirat der Unteren Naturschutzbehörde	03.11.2021	Anhörung

Bebauungsplan Nr. 78 „Südring/Kurt-Schumacher-Str.“ und 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhaus: erneute Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW

- ☒ Entwicklungsziel 1 - Erhaltung B 1.1-4 „Ganslandsiepen“
☐ Entwicklungsziel 2 - Anreicherung
☐ Entwicklungsziel 3 - Wiederherstellung
☐ Entwicklungsziel 4 - Ausbau
☐ Entwicklungsziel 5 - Ausstattung
☐ Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung
- ☐ Naturschutzgebiet
☐ Naturdenkmal
☒ Landschaftsschutzgebiet B 2.3-5 „Anger/Laubecker Bach“
☐ Geschützter Landschaftsbestandteil
☐ Brachfläche
☐ Sonstiges
- ☐ FFH-Gebiet
☐ 300m Zone zum FFH-Gebiet

Beschlussvorschlag:

Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Südring/Kurt-Schumacher-Str.“ der Stadt Heiligenhaus keine grundsätzlichen Bedenken abzugeben, sofern den unter Punkt 3.1.1 aufgeführten Anregungen gefolgt wird.

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Krone, Svenja	Datum: 20.10.2021 Az.: 61-3
--	--------------------------------

Bebauungsplan Nr. 78 „Südring/Kurt-Schumacher-Str.“ und 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhaus: erneute Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW

1. Allgemeine Informationen

1.1 Anlass der Vorlage:

Anlass für die 34. Änderung des Flächennutzungsplans (**FNP, Anlage 01**) sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Südring/Kurt-Schumacher-Str.“ (**Anlage 02**) ist laut Aussage der Stadt Heiligenhaus, dass diese aufgrund anhaltender Bevölkerungsverluste als Gegenmaßnahme ihre Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland verstärkt und hierbei einen besonderen Fokus auf die Innenentwicklung gesetzt hat. Baulücken wurden geschlossen und städtische Grundstücke zum Zweck des Wohnungsbaus veräußert. Durch die Erfahrung aus den realisierten Projekten Selbeck und Panoramagarten ist festzustellen, dass ein sehr hohes Ansiedlungspotenzial aus der Rheinschiene / Düsseldorf besteht, da dort die erhebliche Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Wohnbauflächenpotenziale mehr dargestellt, die im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung aktiviert werden könnten.

Bei der Suche nach einem integrierten Standort zur Erschließung eines Neubaugebietes fiel laut Aussage der Stadt Heiligenhaus bereits seit längerem der Blick auf die Flächen nördlich der Ortslage Heide, zumal diese auch von der Regionalplanung weiträumig für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gekennzeichnet.

Mit der vorgesehenen Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch den Bebauungsplan 78 „Südring/Kurt-Schumacher-Straße“ werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen.

1.2 Örtlichkeit und Dimensionierung des Vorhabens

Die Plangebiete (Abbildung 1) liegen östlich der Innenstadt von Heiligenhaus und umfassen eine Größe von 4,9 ha (Bebauungsplan) bzw. 3,6 ha (Flächennutzungsplan). Unmittelbar nordwestlich und nördlich verläuft der Südring (ehem. Bundesstraße 227), im Südwesten die Kurt-Schumacher-Straße. Der Siedlungsbereich „Dümges“ begrenzt das geplante Neubaugebiet im Osten, die Kurt-Schumacher-Straße im Westen.

Das weitere Umfeld im Norden, Osten und Westen ist zwar ebenfalls überwiegend durch Siedlungsflächen bestimmt, westlich der Kurt-Schumacher-Straße beginnt jedoch ein teils parkartig gestalteter Grünzug, während sich nach Süden bzw. Südosten ein ausgedehnter Freiraum anschließt.



Abbildung 1: Luftbild der Plangebiete, rot umrandet: Geltungsbereich BP 78, blau umrandet: Geltungsbereich 34. FNP-Änderung (© Geodatenbasis: Kreis Mettmann).

1.3 Beschreibung des derzeitigen Zustands

Die Plangebiete befinden sich in Heiligenhaus an einem Südhang und werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen mit einer dichten Baum-/Heckenreihe an den Südring. Unterbrochen werden sie nur im Kreuzungsbereich mit dem Fahrweg, der - zentral im Plangebiet gelegen - zur Hofstelle führt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt. Die Hofstelle besteht aus zwei Wohngebäuden und mehreren unterschiedlich großen Nebengebäuden (Hallen, Scheunen, Schuppen). Im Zuge der Entwicklung des Neubaugebietes wurde mit dem Eigentümer vereinbart, die umfangreichen Nebengebäude, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, abzureißen. Die Umsetzung fand im Winter 2020/2021 statt. Lediglich das Haupthaus und die westlich davon gelegene Scheune sollen erhalten bleiben, so dass das Landschaftsschutzgebiet insgesamt eine Aufwertung erfahren kann.

Von der ehemaligen Hofstelle verläuft in östliche Richtung eine Hecke bis zum Fußweg südlich der Siedlung Dümgesweg. Eines der beiden o.g. Wohngebäude befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll ebenfalls planungsrechtlich bestätigt werden. Der südlich gelegene Laubecker Bach ist stark bewachsen und schirmt die Hoflage optisch ab. Südlich davon verläuft der Christine-Teusch-Weg, der eine Reihensiedlung erschließt sowie einen westlich davon gelegenen Spielplatz. Weiter südlich befindet sich das Wohngebiet Heide mit ausgedehnten Grünzügen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Verhältnis des Vorhabens zum Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Abbildung 2) aus 2018 liegt die zu ändernde Fläche, ebenso wie angrenzende Flächen, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Süd-

ring sowie die weiter nördlich verlaufende Hauptstraße sind als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Die dazwischenliegenden Flächen werden als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gekennzeichnet.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf aus dem Jahre 2018 (RPD). Schwarz gestrichelte Linie: Lage der Plangebiete. Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf.

2.2 Verhältnis des Vorhabens zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar (Abbildung 3, oberes Bild). Die südlich angrenzenden Grünflächen sind als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Die Siedlungsbereiche Heide und Dümgesweg sind wie die an den Südring angrenzenden westlich gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Südring ist als überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug und die daran nördlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1991 gab es einen großen Bedarf an Kleingärten, der hier, in der Nähe zu der sich gerade entwickelnden Wohnsiedlung Heide, gedeckt werden sollte. Dieser Bedarf ist laut Aussage der Stadt Heiligenhaus nicht mehr gegeben.

Durch die 34. Flächennutzungsplan-Änderung wird der ca. 3,6 ha große Planbereich nördlich der Siedlung Heide zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Abbildung 3, unteres Bild).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen FNP der Stadt Heiligenhaus (oberes Bild) und Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz umrandet) nach der 34. Änderung des FNP (unteres Bild). Quelle: Stadt Heiligenhaus.

2.3 Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann innerhalb des Entwicklungsraumes „Ganslandsiepen“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Ein kleiner Bereich des Landschaftsschutzgebietes B 2.3-5 „Anger/Laubecker Bach“ ist ebenfalls von der Planung betroffen (Abbildung 4).

Mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ sowie dem Landschaftsschutzgebiet enthält der Landschaftsplan eine Darstellung sowie eine Festsetzung, die einigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach dessen Änderung („Wohnbauflächen“) entgegensteht. Somit müssten mit Inkrafttreten der jeweiligen aus dem FNP entwickelten Bebauungspläne die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten. Für den Bebauungsplan Nr. 78 bedeutet dies, dass die 950 m² große Fläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und in das Plangebiet hineinreicht, bei Inkrafttreten des Bebauungsplans aus dem Landschaftsschutz und somit dem Landschaftsplan entlassen werden muss.

Da die 34. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Regionalplan entwickelt ist, besteht für den Träger der Landschaftsplanung planungsrechtlich keine Möglichkeit, gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW der Bauleitplanung zu widersprechen. Vielmehr ist in einem solchen Fall

die Landschaftsplanung gemäß § 20 Abs. 5 LNatSchG NRW an die Ziele der Raumordnung aus dem Regionalplan (hier ASB) anzupassen.

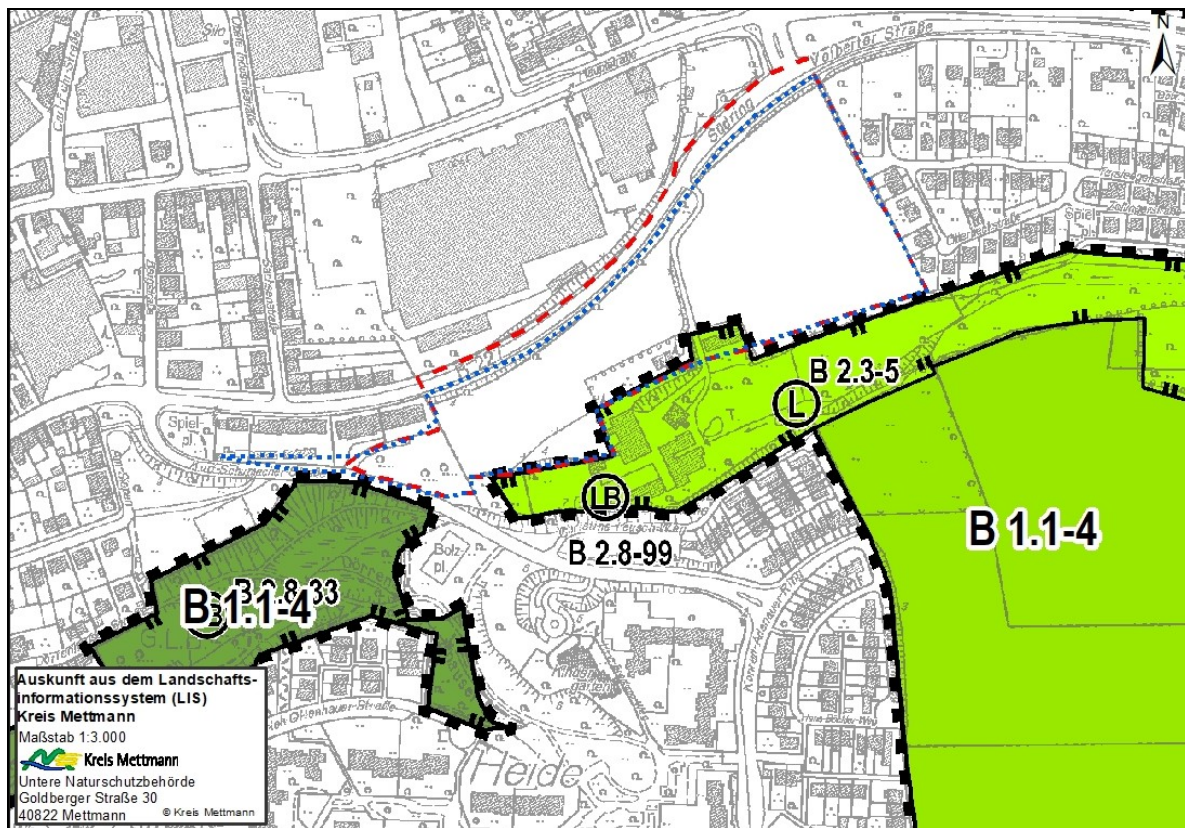


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan. Rot gestrichelt: Geltungsbereich des BP 78, blau gestrichelt: Geltungsbereich 34. FNP-Änderung.

3. Weitere Inhalte der Stellungnahme des Kreises als Untere Naturschutzbehörde im bauplanungsrechtlichen Beteiligungsverfahren

3.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege/Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB, Anlage 03 und 04) mit einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 78 werden die Ausgleichsmaßnahmen sowie Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert und die Eingriffe sowie der Ausgleich bilanziert. Zudem wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die anstehenden schutzwürdigen Böden über einen Korrekturfaktor berücksichtigt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen:

- Schutz von Einzelbäumen und Gehölzbeständen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme,
- Schutzvorkehrungen für Wurzeln bei Schachtarbeiten (Schutzvorkehrung gegen Austrocknung/Frost; Ausschachtung und Verfüllung innerhalb eines Tages; Nutzung von Wunderverschlussmitteln im Falle von Wurzelabtrennungen).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung des Vorhabens ein Eingriffswert von 117.170 Punkten entsteht.

Zum Ausgleich dieses Defizits wurden externe Kompensationsmaßnahmen erarbeitet, welche in ein noch aufzustellendes Ökokonto überführt werden sollen.

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen folgende Arbeiten:

- Entsiegelung der asphaltierten Friedhofsallee in Heiligenhaus und daran anschließende Einsaat von artenreichem Grünland (Maßnahme 1),
- Erhalt einer Lindenallee nach neuer Planung der Verkehrserschließung des B-Plans 57 (Maßnahme 1),
- Anlage einer Obstwiese (Maßnahme 2),
- Anlage eines Feldgehölzes (Maßnahme 3),
- Umwandlung von Acker in Wald (Maßnahme 4),
- Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland (Maßnahme 4),
- Renaturierung des Laubecker Baches und seines Umfeldes auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Maßnahme 5)

Gemäß dem LFB ergibt sich bei Durchführung aller Maßnahmen ein Kompensationswert von 122.670 Punkten, der Eingriff wäre somit vollumfänglich kompensiert.

3.1.1 Bedenken und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde

Maßnahme 1: In der angepassten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan 57 wird aufgeführt, dass für eine Entsiegelung und Rekultivierung knapp 2.000 m² abzüglich von Flächen für Zufahrten zur Verfügung stehen. In der Bilanzierung für den B-Plan 78 wird von einer Flächengröße von 2.000 m² ausgegangen, was den Ausführungen im B-Plan 57 somit widerspricht. Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen. Für die Aufnahme in das Kompensationskataster nach § 34 LNatSchG NRW ist die geplante externe Kompensationsmaßnahme in einem Plan darzustellen und zu verorten. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der UNB unmittelbar nach Abschluss anzuzeigen.

Maßnahme 5: Bei der Angabe der anrechenbaren Wertsteigerung sind keine Zielbiotope aufgeführt worden, sodass die Wertsteigerung nicht nachvollzogen werden kann. Es ist daher ein Maßnahmenplan mit der genauen Lage der Kompensationsfläche sowie Angabe des Zielbiototyps zu erstellen. Zudem gibt es widersprüchliche Aussagen hinsichtlich der Flächengröße. Im Fließtext ist von 2.200 m² zurückzubauender befestigter Fläche die Rede, in der dazugehörigen Tabelle sind hingegen nur 1.500 m² zu entsiegelnde Fläche notiert. In der Tabelle ist eine Gesamtflächengröße von 6.400 m² angegeben, die Summe der eingetragenen Flächengrößen ergibt hingegen nur 5.900 m². Die Werte sind zu korrigieren. Es wird zudem angeregt, für den Verlust des Folienteiches im Zuge der Renaturierungsmaßnahme eine Blänke oder im Bereich des renaturierten Bachlaufs einen fließwasserberuhigten Bereich anzulegen.

3.1.2 Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde

Unter der Voraussetzung, dass nach Einreichung der geforderten Unterlagen und der daran anschließenden Prüfung seitens der UNB die Kompensationsmaßnahmen den Eingriff vollständig ausgleichen, beabsichtigt die UNB, den oben genannten Vermeidungs-, Schutz- sowie Kompensationsmaßnahmen zuzustimmen.

3.2 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag (**Anlage 05**) erstellt. Die untersuchten Bereiche betreffen auch die südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen für Maßnahmen zur Kompensation (Renaturierung Laubecker Bach) sowie ggf. für die Beseitigung von Niederschlagswasser (Ergänzungsflächen), welche jedoch nicht in den Geltungsbereich

des B-Planes aufgenommen werden. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG geplant:

Fledermäuse:

- Abriss der Gebäude erfolgte im Winter 2020/2021 (Fehlende Frostfreiheit garantierte, dass keine Fledermäuse vorhanden waren)
- Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten (1.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Avifauna:

- Abriss der Gebäude erfolgte im Winter 2020/2021 außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des darauffolgenden Jahres (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Amphibien:

- Verfüllung des Folienteiches bevorzugt im Spätsommer oder Winterhalbjahr
- bei Verfüllung im Sommer: Abpumpen des Wassers und Kontrolle des Schlamms auf Amphibienvorkommen

3.2.1 Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde

Der Artenschutzfachbeitrag hatte zum Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, sofern die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, wie beschrieben, durchgeführt werden bzw. wurden. Nach Prüfung der Unterlagen steht der Artenschutz aus Sicht der UNB dem Vorhaben nach derzeitiger Rechts- und Sachlage nicht entgegen. Die Untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, keine Bedenken zu erheben.

4 Gesamtbeurteilung der geplanten Maßnahme

Die 34. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 78 werden aus dem Regionalplan entwickelt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen kommt die UNB zu dem Ergebnis, dass bei sachgerechter Nacharbeitung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen und Anregungen der UNB unter Punkt 3.1.1 sowie bei Beachtung der Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrags die durch das Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wirkungsvoll vermindert und kompensiert werden. Die UNB beabsichtigt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, jedoch die unter Punkt 3.1.1 genannten Hinweise und Anregungen vorzubringen.

Anlagen:

- Anlage 01: 34. Änderung FNP
- Anlage 02: Bebauungsplan Nr. 78
- Anlage 03: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 04: Karten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 05: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag