

- Anhörung**
 Befreiung
 Sonstiges

Vorlagen Nr. 63/022/2010

öffentlich

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 21.06.2010 Az.: 63-31-C-735-21/10
--	---

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann	14.07.2010	Anhörung

**19. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 33 „Gartenanlage Ratinger Straße/Hofermühle“ der Stadt Heiligenhaus;
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

- Entwicklungsziel 1 - Erhaltung
 Entwicklungsziel 2 - Anreicherung
 Entwicklungsziel 3 - Wiederherstellung
 Entwicklungsziel 4 - Ausbau
 Entwicklungsziel 5 - Ausstattung
 Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung
- Naturschutzgebiet
 Naturdenkmal
 Landschaftsschutzgebiet
 Geschützter Landschaftsbestandteil
 Brachfläche
 Sonstiges hier: Aufforstung
- FFH-Gebiet
 300m Zone zum FFH-Gebiet

Beschlussvorschlag:

Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und zur 19. Flächennutzungsplanänderung „Gartenanlage Ratinger Straße/Hofermühle“ der Stadt Heiligenhaus keine Bedenken oder Anregungen geltend zu machen.

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 21.06.2010 Az.: 63-31-C-735-21/10
--	---

19. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 33 „Gartenanlage Ratinger Straße/Hofermühle“ der Stadt Heiligenhaus; Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

1. Anlass der Vorlage:

In Jahre 1972 wurden Teile des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens „Gut zum Hof“ veräußert. Das insgesamt ca. 32 ha große Gelände auf beiden Seiten der Ratinger Straße wurde von etwa 250 neuen Eigentümern in Parzellen aufgeteilt und als Gartenland bewirtschaftet. Zur Interessenswahrung der Eigentümer wurde die „Obst- und Gartenbaugemeinschaft (OGG) Hofermühle e. V.“ gegründet.

Aus der Nutzung der Parzellen als Gartenland entwickelte sich im Laufe der Zeit schleichend eine unerwünschte Umgestaltung und vermehrte Nutzung mit Gartenhäusern, Bau- oder Campingwagen und vereinzelt auch Dauerwohnungen.

Die Stadt Heiligenhaus und der Kreis Mettmann wollten den sich immer stärker abzeichnenden Konflikt zunächst mit Festsetzungen im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ (1991) und im Landschaftsplan als „Aufforstungsfläche“ (1984) begegnen; die Durchführung dieser Planungen konnte aber bis heute nicht erreicht werden und stellt sich gegenwärtig als unrealisierbar dar.

Um diese sehr unbefriedigende Situation planungsrechtlich zu lösen, hat die Stadt Heiligenhaus in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Kreis Mettmann die nun vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 eingeleitet.

2. Örtlichkeit des Vorhabens:

Die Fläche der Gartenanlage liegt im Süden der Stadt Heiligenhaus auf beiden Seiten der Ratinger Straße. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

3. Dimensionierung des Vorhabens:

Die gemäß Bebauungsplan aus zwei Teilbereichen (Teile A und B) bestehende Gartenanlage hat derzeit eine Gesamtgröße von ca. 23,1 ha.

4. Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Das Gelände wird als Gartenland mit einer gestreuten Bebauung aus Gartenhäusern, Bau- oder Campingwagen und vereinzelt auch Dauerwohnungen genutzt. Die oft recht großen Grundstücke sind teilweise mit Großgehölzen bestockt.

5. Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde sind im Planungsumfeld, insbesondere im Angertal und in den ehemaligen Steinbrüchen Fundpunkte von Fledermäusen (Abendsegler, Zwerg- und Wasserfledermaus) sowie Amphibien (Geburtshelferkröte, Grasfrosch, Bergmolch) enthalten. Im eigentlichen Plangebiet sind keine planungsrelevanten Arten bekannt.

6.: Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Es wurde eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Als Ergebnis kommt die Eingriffsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass kein Defizit besteht. Das Problem der Eingriffsbilanzierung bestand darin, dass die Situation des Ausgangszustandes (1972) nicht mehr erfasst werden konnte. Man war daher auf Luftbildauswertungen angewiesen, was sich bei den alten und unscharfen Bildern als sehr schwer erwies. Trotzdem

ist zu konstatieren, dass auch unter Berücksichtigung aller Unsicherheiten kein rechnerisches Kompensationsdefizit festgestellt werden kann. Um die landschaftsräumliche Wirkung der Gartenanlage auf die umgebende freie Landschaft zu berücksichtigen, werden randliche Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Beurteilung der geplanten Maßnahme:

Die ursprüngliche Absicht der Stadt und des Kreises, die Gartennutzung beenden zu können und eine Waldfläche entstehen zu lassen, ist unrealistisch. Mit der Aufstellung der Bauleitplanung kann aber erreicht werden, dass ein geordneter und baurechtlich steuerbarer Dauerzustand erreicht wird. Naturschutzfachlich gehen von der Anlage, wenn sie planungsrechtlich gesichert ist, keine nachhaltigen und erheblichen negativen Auswirkungen aus. Die untere Landschaftsbehörde beabsichtigt daher, gegen die Planung keine Bedenken zu erheben.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Auszug aus dem Landschaftsplan
2. Luftbild und 19. Flächennutzungsplanänderung
3. Bebauungsplan Nr. 33