

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 70/004/2007

öffentlich

Fachbereich: Umweltamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 31.01.2007 Az.: 70-31 ULB
--	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung	05.03.2007	Vorberatung
Kreisausschuss	19.03.2007	Beschluss

**Bebauungsplan Nr. 50/1 und 21. Flächennutzungsplanänderung "südlich Höselers Straße" der Stadt Heiligenhaus;
 Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz NW (LG NW)**

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 50/1 und der 21. Flächennutzungsplanänderung „südlich Höselers Straße“ der Stadt Heiligenhaus treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Fachbereich: Umweltamt
Bearbeiter/in: Michael Münch

Datum: 31.01.2007
Az.: 70-31 ULB

**Bebauungsplan Nr. 50/1 und 21. Flächennutzungsplanänderung "südlich Höseler Straße" der Stadt Heiligenhaus;
Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz NW (LG NW)**

Anlass der Vorlage:

Die Stadt Heiligenhaus beabsichtigt südlich der Höseler Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und für ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Über den Bebauungsplan Nr. 50/1 soll zunächst das Nahversorgungszentrum als „SO- Gebiet“ und nachfolgend das Wohngebiet im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanes (50/2) entwickelt werden.

Die untere Landschaftsbehörde ist nun an der Planaufstellung zum BP 50/1 beteiligt worden.

Örtlichkeit des Vorhabens:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand südlich der Höseler Straße. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

Dimensionierung des Vorhabens:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Die Planung sieht ein Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.250 qm und einen Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen vor.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Das Plangebiet wird heute weitgehend als Ackerland genutzt. Gehölzbestände sind nur an der Höseler Straße vorhanden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 50/2 ist die Gesamtfläche als Aufenthaltsraum für Vögel und Säugetiere des Offenlandes von Bedeutung. Als wertsteigerndes Merkmal ist dabei die Größe des unzerstückelten Raumes mit geringer Störungsintensität zu nennen. Die Bestandsuntersuchungen aus dem Jahre 2001/ 02 weisen als streng geschützt im Gesamtplanungsraum folgende Arten auf: Braunkehlchen, Kiebitz, Turmfalke, Zwergfledermaus. Weiterhin kommen eine Reihe von besonders geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie im Planungsraum vor.

Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Die widersprechende Festsetzung des Landschaftsplanes, also das Entwicklungsziel B 1.1-13 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft“ muss für den Bereich entfallen, auf dem der Bebauungsplan eine bauliche Darstellung festsetzt. Dies ist für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ der Fall.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsplan gemäß § 16 Absatz 1 Landschaftsgesetz NW unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf Flächen eines Bebauungsplanes erstrecken kann (sogenannte Doppeldeckung). Für den Bebauungsplan Nr. 50/ 1 bedeutet dies, dass die Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr.11 BauGB gemäß § 16 Absatz 1 Landschaftsgesetz NW über die Doppeldeckung im Landschaftsplan verbleiben könnte, da sie im Zusammenhang mit dem baulichen Außenbereich verbleibt. Dies ist aber planerisch und fachlich nicht sinnvoll.

In diesem Fall sollte der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsplan entfallen (siehe Anlage).

Weitere Hinweise:**Verhältnis des Vorhabens zum Gebietsentwicklungsplan:**

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt für den Planungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 50/1 wird auf einer Fläche entwickelt, die in der rechtskräftigen 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhaus als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/1 erfolgt die 21. Flächennutzungsplanänderung, wobei die „Wohnbaufläche“ in „Sondergebiet“ geändert werden soll.

Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Das Vorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 50/1 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kompensation der Eingriffsfolgen im Plangebiet nicht zu erreichen ist. Es entsteht ein Defizit von 31.050 Punkten, das auf einer Fläche in der Gemarkung Isenbügel ausgeglichen werden soll. Hier ist die Entwicklung einer Obstwiese sowie die Anlage eines Waldrandes und einer Feldhecke geplant. Derzeit wird die Fläche als Pferdeweide intensiv genutzt.

Beurteilung der geplanten Maßnahme:

Da Obstwiesen sehr pflegeintensive Kulturbiotope darstellen, die einer qualifizierten und langfristigen Pflege bedürfen, kann einer solchen Kompensationsmaßnahme nicht uneingeschränkt zugestimmt werden.

Die Anlage eines Waldrandes und einer Feldhecke ist sinnvoll, es sollte aber geprüft werden, ob für die verbleibenden Flächen eine andere extensive und offenlandgebundene Nutzungsform (Waldwiese?) gefunden werden kann.

Weil der Einfluss artenschutzrechtlicher Belange auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 50/2 erheblicher ist, sollte dort eine auf aktuelleren Daten basierende Aussage erfolgen.

Beteiligung des Beirates:

Der Landschaftsbeirat hat am 11.10.2006 über diese Planung beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Beirat bekräftigt seine im Flächennutzungsplanänderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Heiligenhaus abgegebene frühere Stellungnahme, nach der diese Planung unvereinbar mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege ist und daher insgesamt abgelehnt wird.

Der Beirat begrüßt, dass seiner Auffassung teilweise gefolgt wird, indem das Plangebiet auf weniger als die Hälfte der ursprünglich beanspruchten Größe reduziert wird. Der Beirat nimmt die Aussage der Stadt Heiligenhaus zur Kenntnis, dass der übrige Teil des ursprünglichen Plangebietes nicht für die Bebauung benötigt wird. Dieser Teil ist im Regionalplan noch als Siedlungsbereich dargestellt.

Der Beirat appelliert an die Stadt Heiligenhaus, die Änderung der Regionalplandarstellung für diesen Gebietsteil (ca. 20 ha) zu einem Freiraum (mit Erholungsnutzung und/oder landwirtschaftlicher Nutzung) zu veranlassen.

Dies wäre die logische Folgerung aus der eigenen Aussage der Stadt und würde auch ihrem Leitbild als Industriestadt im Grünen mit hoher Wohnqualität entsprechen. Da das unmittelbar angrenzende Angertal in der laufenden Landschaftsplanänderung eine Ausweisung als Naturschutzgebiet erfahren hat, bietet es sich an, den durch die vorgeschlagene Regionalplanänderung gewonnenen Freiraum als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen und so eine Pufferzone zu erhalten.“

Die Anregung des Beirates wird von der Unteren Landschaftsbehörde unterstützt.

Anlagen

Übersichtspläne, Auszug aus dem Landschaftsplan, Luftbild als Anlage 1