

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 5/1 „Stadtmitte: Hauptstraße, Kettwiger Straße, Ladestraße, Friedhofstraße“

I N H A L T

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Topographie
2. Planungsrechtliche Situation / Sanierungsbezug
3. Derzeitige Nutzung / Planerische Ziele / Auswirkungen
4. Erläuterungen zu den Festsetzungen
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Verkehrliche Erschließung
5. Umweltbelange
 - 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.2 Eingriffsregelung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 *Boden*
6. Ver- und Entsorgung
7. Gestaltung / Denkmalpflege
8. Bodenordnung
9. Flächengrößen
10. Kosten

1. LAGE / GELTUNGSBEREICH / TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5/1 umfasst einen Bereich in der nördlichen Hälfte der Stadtmitte zwischen Kettwiger Straße und Friedhofstraße.

Es wird folgende Abgrenzung des Planbereiches festgelegt:

- Im Süden: Die südliche Seite der „Hauptstraße“ von der Einmündung „Friedhofstraße“ bis zur Kreuzung „Kettwiger Straße/Mittelstraße“
- Im Westen: Die westliche Seite der „Kettwiger Straße“ von der Einmündung „Hauptstraße“ bis zur Einmündung der geplanten Entflechtungsstraße.
- Im Norden: Die nördliche Grenze der geplanten Entflechtungsstraße von der „Kettwiger Straße“ bis zur Kreuzung mit der „Friedhofstraße“.
- Im Osten: Die östliche Seite der „Friedhofstraße“ von der Kreuzung mit der geplanten Entflechtungsstraße bis zur Einmündung in die „Hauptstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 5/1 umfasst ein ca. 2,6 ha großes Innenstadtgebiet welches durch gewerbliche-, zentralörtliche- und Wohnfunktionen geprägt wird.

Das Gelände fällt in nördlicher Richtung zur geplanten Entflechtungsstraße um ca. 4 % ab.

Im Planbereich sind die Böden bis auf einen Restgrünstreifen entlang der Parkplätze im Bereich Ladestraße in hohem Maße oberflächenversiegelt.

2. Planungsrechtliche Situation / Sanierungsbezug

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus werden die Flächen zwischen Hauptstraße und Ladestraße als gemischte Bauflächen, die Hauptstraße, die Kettwiger Straße und die Ladestraße, einschließlich Parkflächen, als überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Als Kennzeichnung sind zwei Altlastenflächen im Bereich der Ladestraße und der geplanten Entflechtungsstraße dargestellt. Der Planbereich liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan kenntlich gemachten Sanierungsgebietes

Für die Bereiche die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 /1 anschließen, sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

Östlich: gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen.
Südlich: gemischte Bauflächen.
Westlich: gemischte Bauflächen
Nördlich: gewerbliche Bauflächen.

Der Planbereich umfasst Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 „Kirchplatz“ und Nr. 10 „Versorgungsstraße“. Diese Bebauungspläne werden in einem Parallelverfahren aufgehoben und durch den v.g. Bebauungsplan Nr. 5/1 ersetzt.

Sanierungsbezug

Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 5/1, 18, 20 und 55/1 umgrenzen einen Bereich städtebaulicher Missstände, deren Behebung mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung gem. § 145 (4) BauGB (§ 5 StBauFG, Novelle 1984) am 08.10.1986 eingeleitet wurde. Die Satzung trat am 30.06.1987 in Kraft. Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch das besondere Städtebaurecht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164 BauGB) anwendbar.

Der innerhalb des Sanierungsgebietes liegende Bebauungsplan Nr. 5/1 schafft in Verbindung mit den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen Nr.18 und Nr. 55/1 das erforderliche Planungsrecht um u.a. die für den Erfolg der Gesamtsanierung notwendigen Trasse der Entflechtungsstraße zu realisieren.

3. DERZEITIGE NUTZUNG / PLANERISCHE ZIELE / AUSWIRKUNGEN

Der Planungsbereich ist erschlossen und bebaut. In den Erdgeschossen findet ausschließlich eine gewerbliche Nutzung (Einkaufsbereich) statt. Die oberen Geschosse werden zum Wohnen, in einigen Gebäuden auch gewerblich genutzt.

Die übergreifende Zielsetzung der Sanierung der Innenstadt ist die Behebung der städtebaulich-funktionalen Störungen, die vor allem durch die hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraße und Immissionen des Gewerbes ausgelöst werden. Insbesondere soll das innerstädtische Verkehrsgefüge neu geordnet werden. Begleitende Maßnahmen verbessern die Belange des Wohnens sowie des Einkaufens und stärken die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbes.

Die sich aus dem Sanierungskonzept ergebenden Planungsabsichten zielen auf eine grundsätzliche Verbesserung der örtlichen Infrastruktur:

- Neuordnung der innerstädtischen Verkehrserschließung.
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch räumliche Verdichtung, Gestaltung und Erweiterung der zentralörtlichen Einrichtungen

- Bestandssicherung ansässiger Betriebe.
- Entschärfung der Immissionskonflikte
- Verbesserung der Parkraumsituation im Kernstadtbereich
- Förderung des innerstädtischen Wohnens durch Sicherung des Wohnangebotes

Ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des verbleibenden Wohnumfeldes wird mit dem Bau der Entflechtungsstraße und der damit möglichen Verkehrsberuhigung im Bereich der Hauptstraße angestrebt.

Die Ziele berücksichtigen insgesamt die vorhandene Struktur eines Wohn- und Arbeitsstandortes in historisch gewachsener Gemengelage.

Von der Umsetzung der Ziele in Maßnahmen sind unmittelbar betroffen:

- durch Inanspruchnahme von Flächen für die Entflechtungsstraße:
Kettwiger Straße 10, 12/14 (Fa. Kiekert)
- durch Schallemissionen der Entflechtungsstraße:
Die Wohnbauten Kirchplatz 1-7 und Hauptstraße 191, 193, 195

Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf der Grundlage von privaten Bodenordnungsmaßnahmen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung wird im Bereich Kirchplatz bis Friedhofstraße Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die Einbeziehung des Grundstückes Hauptstraße 185 (Haus der Kirche) in die Kerngebietsfestsetzung eröffnet für das Grundstück zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Zulässigkeit der kirchlichen, kulturellen, sozialen Nutzung ist gem. § 7 (2) Nr. 4 BauNVO davon nicht betroffen und nach wie vor gewährleistet.

Um einer monostrukturellen gewerblichen Nutzungsentwicklung vorzubeugen und zum Erhalt des innerstädtischen Wohnens, ist im Bereich der MK-Nutzung die Wohnnutzung ab dem 1. OG als allgemein zulässig festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 2, und 3). Davon ausgenommen ist, aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes, der Bereich der nördlichen überbaubaren Fläche des Baugebietes MK 2.

Für die Wohnbebauung werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die sich aus dem Bau der Entflechtungsstraße ergeben (vgl. Kapitel 5).

Entsprechend den formulierten Planungszielen soll die Zentrumsstruktur des Planbereiches gesichert, die Entwicklung des Einzelhandels gestärkt sowie einer Verdrängung von Geschäften durch unerwünschte Nutzung vorgebeugt werden.

Zurzeit wird im Planbereich zwischen Kirchplatz und Friedhofstraße eine Spielhalle betrieben. Eine weitere befindet sich außerhalb des Plangebietes im Gebäude Hauptstraße 142.

Bei uneingeschränkter Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen ist eine kritische Konzentration im Innenstadtbereich absehbar. Sie würde sich nachteilig und beeinträchtigend auf die im Rahmen der Innenstadtsanierung angestrebte Nutzungsstruktur und auf das Stadtbild im Bereich von Denkmälern und kirchlich/kulturellen Einrichtungen auswirken.

Dieser Entwicklung soll mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 vorgebeugt werden.

Mit dieser Festsetzung werden Spiel- und Automatenhallen aus städtebaulichen Gründen aus der Erdgeschossnutzung ausgeschlossen, da die für die Entwicklung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Flächenreserven durch Standortsicherung der Betriebe und Flächeninanspruchnahme durch den Bau der Entflechtungsstraße begrenzt sind.

Der Bestand der Spiel- und Automatenhallen ist von den Festsetzungen nicht unmittelbar betroffen und kann im Umfang der derzeitigen Nutzung weiter betrieben werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und über das Höchstmass der zulässigen Vollgeschosse ausreichend und abschließend geregelt.

Entsprechend der vorhandenen und der angestrebten Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,9 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 (MK1) bzw. 2,3 (MK2) festgesetzt. Die Festsetzung der maximal möglichen Geschossflächenzahl von 3,0 im Kerngebiet 1 begründet sich mit der bereits vorhandenen siebengeschossigen Bebauung am Kirchplatz.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich ebenso wie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise an der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der bereits vorhandenen Dichte sind größere Anbauten nur im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 171 und 173 möglich.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Zur besseren Erschließung des Stadtzentrums soll die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus dargestellte Entflechtungsstraße realisiert werden.

Diese über den Planbereich hinausgehende innerstädtische Verkehrsführung soll im Bereich der Oberen Industriestraße und der Gohrstraße an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Neben der Aufnahme des Durchgangs- und Anliegerverkehrs dient diese Straße der Andienung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe und der gewerblichen Großbetriebe. Weiterhin soll sie, speziell im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/1 den durch das vorhandene Einbahnstraßensystem hervorgerufenen starken Park – Such Verkehr reduzieren.

Gemäß dem Planfall A der Verkehrsuntersuchung zur Entflechtungsstraße im Stadtzentrum von Heiligenhaus (Ingenieurgruppe IVV-Aachen) behält der Abschnitt der Hauptstraße zwischen Kettwiger Straße und Bahnhofstraße weiterhin seine Verkehrsfunktion und wird einen Teil des anfallenden Verkehrs abwickeln. Dementsprechend sind die Verkehrsflächen als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Die Hauptstraße bleibt in ihrer Qualifikation als Bundesstraße B 227 erhalten. Ein möglicher Umbau als verkehrsberuhigter Bereich, der dem ÖPNV, dem Anliegerverkehr, den Radfahrern sowie den Fußgängern gewidmet ist, könnte erst nach Fertigstellung der kompletten Entflechtungsstraße und dem möglichen Bau der A 44 realisiert werden. Die im Plan getroffene Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ steht einer späteren Umgestaltung entsprechend den Nutzungsanforderungen nicht entgegen.

Der Kirchplatz ist entsprechend seiner städtischen Bedeutung als Fußgängerbereich ausgewiesen. Auch weiterhin soll dieser Platz zur Durchführung der Wochenmärkte und weiterer Veranstaltungen dienen.

Alle übrigen bereits vorhandenen Straßenflächen sowie die neuen der geplanten Entflechtungsstraße, einschließlich Parkflächen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung wird in der Ausführungsplanung geregelt.

Erforderliche und notwendige Stellplätze sind soweit nicht schon vorhanden auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann gem. § 21a (5) BauNVO auf festgesetzten Flächen die GFZ um die Fläche notwendiger Stellplätze erhöht werden, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden. Die Erhöhung der GFZ darf max. 0,3 betragen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5).

Durch die Neuerrichtung der Entflechtungsstraße entfallen öffentliche Parkplätze.

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes im Innenstadtbereich und als Ersatz der durch Maßnahmen entfallenden Stellplätze ist eine Fläche zwischen Ladestraße und geplanter Entflechtungsstraße im Bebauungsplangebiet als Ver-

kehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt. Weitere Parkflächen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des MK 2 – Gebietes möglich.

Weitere öffentlicher Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanbereiches auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs nordöstlich des Plangebietes.

Der ÖPNV ist integrierter Bestandteil der Innenstadterschließung. In Heiligenhaus betreibt die Rheinische Bahngesellschaft im Verbund mit anderen Verkehrsträgern mehrere Buslinien. Der Innenstadtbereich wird regelmäßig und in ausreichender Taktfolge erschlossen. Die Anbindung der Stadt Heiligenhaus an die S-Bahnhaltepunkte Hösel und Kettwig-Stausee geschieht ebenfalls über durchgehende Buslinien.

Zusätzlich wird die Stadt Heiligenhaus mit einer Schnellbuslinie an den Bus-Bahn-Verbund Essen Hbf. angeschlossen.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der UVP-Richtlinie und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG), speziell um ein Städtebauprojekt im Sinne der Anlage 1 Pkt. 18.8 und/oder ein Vorhaben für das nach Landesrecht eine UVP vorgesehen ist (Pkt. 18.9) handelt.

Da es sich bei der Aufstellung dieses Planes nicht um eine großflächige Planung handelt, die eine Errichtung baulicher Anlagen in bislang nur teilweise baulich genutzten Bereichen zum Ziel hat und zudem auch keine bislang baulich nicht genutzten Flächen in Anspruch genommen werden, handelt es sich nicht um ein Städtebauprojekt im Sinne der UVP-RL und des UVPG. Dessen ungeachtet wäre auch nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für dieses Vorhaben (Bau eines Städtebauprojektes gemäß Nr. 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben –Anlage 1 des UVPG-) keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da der erforderlichen Prüfwert von 20000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 8400 m² bei einer GRZ von 0,9.

Neben der Überplanung vorhandener Baugebiete schafft der Bebauungsplan auch die Voraussetzungen zur Realisierung der Entflechtungsstraße in diesem

Teilbereich. UVP- pflichtig im Sinne des UVPG, Anlage 1 Nr. 18.9 ist der Bau oder die Änderung von Landes- und Kreisstraßen. Bei der Entflechtungsstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße, so dass die Voraussetzungen nach 18.9 Anlage 1 UVPG nicht gegeben sind.

Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Dieser Bebauungsplan schreibt größtenteils nur bestehende Baurechte auf den Grundstücken fest (Baulückenschließungen und Anbauten), so dass auf diesen kein Eingriff i.S. des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) stattfindet. Eine Bilanzierung sowie Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier nicht notwendig.

5.3 Grünplanung

Der Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus weist den Bebauungsplanbereich bereits als verdichteten Baubereich mit überwiegender Gewerbe- und mit überwiegend versiegelten Flächen aus.

Öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Schwerpunkt der öffentlichen Grünflächengestaltung ist die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und die Anlage von Verkehrsgrünflächen.

Diese Neupflanzungen werden nicht explizit festgesetzt, da sie im Rahmen der Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes berücksichtigt werden sollen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird erstmals eine reichhaltigere Begrünung des Plangebietes angestrebt. Diesbezüglich wird eine Bepflanzung der Stellplätze festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

5.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms der Hauptstrasse und der Entflechtungsstrasse auf die festgesetzten Baugebiete, wurde durch die RWTÜV Anlagentechnik GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete tagsüber und nachts an verschiedenen Immissionspunkten festgestellt. Die Überschreitungen betragen tagsüber bis zu 14 dB(a) und nachts bis zu 15 dB(a).

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind nur passive Lärmschutzmassnahmen und schallgedämpfte Zuluftleinrichtungen sinnvoll, so dass im Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmassnahmen (textliche Festsetzung Nr. 7) festgesetzt wurden.

5.5 Altlasten

Im Bereich der Ladestraße sind im Altlastenkataster die Altlastenverdachtsflächen 6788/6 HE II (Parkplatz Ladestraße), 6788/7 HE II (Ehem. Fa. Grüter) und 6788/12 HE II (Ehem. Sped. Kettwiger Straße) der Gefährdungsklasse 2 verzeichnet.

Der Bebauungsplan sieht an diesen Stellen die Entflechtungsstraße sowie eine öffentliche Parkfläche vor, die neben ihrer Nutzung eine Oberflächenversiegelung des Deponiekörpers bewirken.

Im Zusammenhang mit der Erkundung des östlich des Planbereiches liegenden Altstandortes „Ehem. Kleinbahngelände“ (Friedhofstraße) wurden in den Jahren 1992 und 1993 die beiden Altstandorte „Parkplatz Ladestraße“ und „Ehem. Fa. Grüter“ untersucht. Der Altstandort „Parkplatz Ladestraße“ wurde einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Bei den untersuchten Proben wurden in der Originalsubstanz Kohlenwasserstoffe, Cyanide, Phenole und BTEX unter oder nur unwesentlich über der Nachweisgrenze festgestellt. Lediglich der PAK-Gehalt war leicht erhöht. In den untersuchten Eluatproben mit höchsten Originalgehalten waren nur sehr geringe Konzentrationen an PAK nachzuweisen.

Im Bereich des Altstandortes „Ehem. Fa. Grüter“ waren bei der Analyse ausgewählter Bodenproben nur polycyclische Aromaten (PAK) in nennenswerten Konzentrationen in der Originalsubstanz nachzuweisen. An einem Sondierungspunkt wurde eine leichte Verunreinigung der Bodenluft mit LCKW festgestellt. Ebenso waren an diesem Ansatzpunkt Cyanide, Nitrat und Schwermetalle im Boden erhöht, was für eine lokale Kontamination spricht.

In der o.a. im Jahre 1993 vorgelegten Gefährdungsabschätzung durch das Büro Schlegel – Dr. Spiekermann wurde festgestellt, dass der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet aufgrund von Bohrungen in unmittelbarer Umgebung gut abzuschätzen ist. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 156 m ü. NN. Die Unterkante der Auffüllungen wurde an den tiefsten Stellen, im Bereich der Ladestraße bei ca. 170 m ü. NN, angetroffen. Damit ist selbst bei extremen Grundwasserverhältnissen ein ausreichender Abstand der Sohle von der Grundwasseroberfläche vorhanden, so dass mit einer zeitweisen Lage der Auffüllung im Grundwasser nicht zu rechnen ist.

Ein Eintritt von Regenwasser und damit das Auswaschen der Stoffe ins Grundwasser ist durch die nahezu durchgehend asphaltierte und versiegelte Fläche nur an wenigen Stellen möglich. Es ist davon auszugehen, dass die im Wesentlichen angetroffenen Belastungen keine akute Gefahr für Schutzgüter darstellen.

Beide Altlastenflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altablagerung mit der Gefährdungsklasse II – mittleres Gefährdungspotential – aufgeführt.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für die Flächen des an der nordwestlichen Grenze des Planbereiches liegenden Altstandortes 6788/12 He. (Ehem. Spedition Kettwiger Straße) erfolgt eine geochemische und geotechnische Erkundung, deren Ergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt werden.

Östlich dieser Altlastenverdachtsfläche wurde im Bereich der ehemaligen Lagerhalle der Spedition eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Für den Untergrund wurden sanierungsbedürftige Verunreinigungen mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die Kontamination kann sowohl in ihrer horizontalen als auch in der vertikalen Ausdehnung eingegrenzt werden.

Alle Altlastenflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5.6 Boden

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich nicht vor. Da allerdings systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden, ist das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Eine Auswertung der Luftbilddaufnahmen zur Überprüfung möglicher Kampfmittel im Boden war aufgrund vorhandener Häuserschatten durch den Kampfmittelräumdienst nicht möglich. Aus diesem Grund müssen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden und, sollten Kampfmittel gefunden werden, aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden.

Zur Information wurden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6. VER- UND ENTSORGUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Trinkwasser wird durch die Stadt Heiligenhaus aus eigenen Brunnen gefördert. Versorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Straßenräumen an, so dass die Trinkwasserversorgung als gesichert anzusehen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage „Talburg“. Das in diesen Gebieten anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in Mischwasserkanälen gesammelt und der Kläranlage zugeführt.

Die Kläranlage Talburg, gelegen im Naturschutzgebiet Vogelsangbachtal/Rinderbachtal, entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und soll künftig nach Errichtung des Erweiterungsbaus der Kläranlage Essen-Kettwig entfallen (Fertigstellung 2003). Das häusliche Schmutzwasser wird über einen

entsprechend dimensionierten Sammler von Heiligenhaus im Verlauf der Ruhrstraße bis nach Essen-Kettwig geleitet.

Am Standort der Kläranlage Talburg ist für die Sicherung des schadlosen Niederschlagswasser-Abflusses die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens vorgesehen. *Der 1. Bauabschnitt (RÜB - 1000 m³) ist fertiggestellt, der weitere wird nach Außerbetriebnahme der Kläranlage errichtet.*

Die weiteren Bauwerke, Hochwasserrückhaltebecken Laupendahl und Roßdelle, wurden fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Da der Planbereich bereits vollständig bebaut ist und durch die Erstellung der Entflechtungsstraße nur eine unwesentliche Zunahme an versiegelten Flächen eintritt kann davon ausgegangen werden, dass durch anfallendes Schmutzwasser keine Verschlechterung der Abwasserbilanz zu erwarten ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist über die vorhandene technische Infrastruktur in der angrenzenden Hauptstraße sichergestellt.

7. GESTALTUNG / DENKMALPFLEGE

Der Bebauungsplan Nr. 5/1 ordnet überwiegend vorhandene Nutzungen, arrondiert und setzt den Bestand fest.

Der Kirchplatz und der östlich des Plangebietes befindliche Rathausplatz markieren den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Heiligenhaus.

Das Erscheinungsbild dieses Innenstadtbereiches wird von den wenigen verbleibenden Bauten aus der Jahrhundertwende bestimmt. Es überwiegt jedoch die ungleichartige Gestaltung der Nachkriegsbebauung. Dem Fehlen einer durchgängigen Erlebbarkeit wird mit einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes und einer teilweise bereits erfolgten Neugestaltung der öffentlicher Plätze begegnet.

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Das Gebäude Hauptstraße 185 wird jedoch seitens des Landschaftsverbandes Rheinland, rheinisches Amt für Denkmalpflege, als erhaltenswert im Sinne des § 25 DSchGNW eingestuft.

8. BODENORDNUNG

Es wird angestrebt, notwendige Bodenordnungsmaßnahmen möglichst auf freiwilliger Grundlage durchzuführen. Zusammen mit der Sanierung soll eine Übernahme der als öffentlicher Straßenraum genutzten privaten Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße durch die Stadt Heiligenhaus erfolgen.

9. FLÄCHENGRÖSSEN

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,66 ha und gliedert sich wie folgt:

- Kerngebiet	0,93 ha
- Verkehrsflächen	1,45 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,27 ha
- Versorgungsflächen	0,01 ha

10. KOSTEN

Neubau Straße,	ca. 1.500.000 Euro
Austausch Fenster	ca. 100.000 Euro

Heiligenhaus, den

Flügge
Erster / Technischer Beigeordneter