

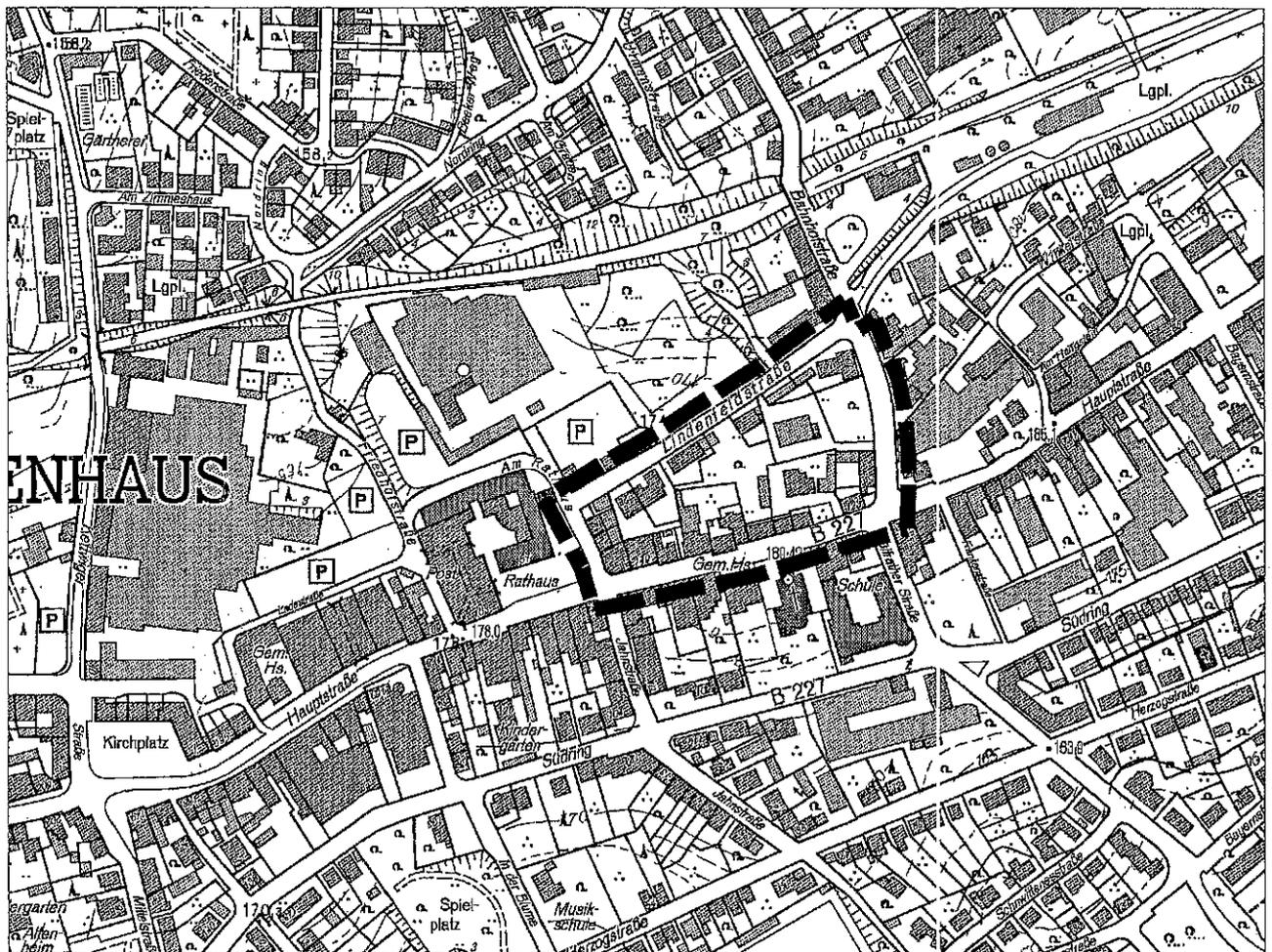
STADT HEILIGENHAUS

DER BÜRGERMEISTER / GESCHÄFTSBEREICH II / FB II.1 PLANUNG, VERMESSUNG, UMWELTSCHUTZ

BEGRÜNDUNG vom 12.04.2005

Stand: Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/3 "Hauptstraße / Linderfeldquartier"



LAGE IM STADTGEBIET

M.: 1 / 5000

Stadt Heiligenhaus

Bebauungsplan Nr. 5/3 „Hauptstraße / Linderfeldquartier“

Stadtteil: Stadtmitte

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 12.04.2005

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplanung	5
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
IV. Bestandsbeschreibung	7
1. Städtebauliche und freiräumliche Situation	7
2. Verkehr	7
3. Infrastruktur	8
4. Niederschlagswasserbeseitigung	8
5. Altlasten	9
6. Lärmimmissionen	10
7. Denkmalschutz	11
V. Planinhalte	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
1.4 Verkehr	14

1.5	Natur- und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15
1.6	Immissionsschutz	16
2.	Hinweise	17
3.	Kennzeichnung	17
4.	Nachrichtliche Übernahme	17
VI.	Städtebauliche Kenndaten	18
VII.	Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Hauptstraße/Linderfeldquartier“ liegt im innerstädtischen Bereich von Heiligenhaus. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Linderfeldstraße,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Rathaus“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen für den nördlichen Planbereich und die Darstellung eines Mischgebietes für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße und der Straße „Am Rathaus“. Im nordöstlichen Planbereich ist darüber hinaus ein Spielplatz dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan insgesamt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem im Jahre 1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den Kreis Mettmann beinhaltet lediglich die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Aussagen für den Planbereich sind folglich nicht getroffen.

Im Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahre 1987 ist die Bedeutung des biotischen Potentials der Fläche als „gering“ eingestuft worden. Die Biotoptypen umfassen im wesentlichen eine überwiegend versiegelte Mischbebauung im Kernbereich der Stadt, versiegelte gewerbliche Flächen ohne Gehölzstrukturen sowie eine mehrgeschossige Bebauung. Die Bewertung der Erholungsfunktion kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Planbereich um einen nur mangelhaft mit öffentlichen Grünflächen versorgten Bereich handelt.

Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Entwicklung von Biotopsystemen als schwerlich erreichbar angesehen, so dass im Freiflächenplan keine Entwicklungsziele für den Planbereich selber definiert wurden. Lediglich für die Linderfeldstraße wurde die Aussage getroffen, dass die Entwicklung begrünter Straßenräume erfolgen sollte. Nach Bau der Entflechtungsstraße sollte die Hauptstraße eine Verkehrsberuhigung erfahren.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine standortverträgliche Weiterentwicklung des Blockbereiches „Linderfeldstraße / Bahnhofsstraße / Hauptstraße / Am Rathaus“ geschaffen werden. Dazu soll auf den derzeit brachliegenden Flächen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Absatzgenossenschaft im östlichen Planbereich ein innerstädtisches Wohnangebot geschaffen werden, das zu einer Belebung und Stärkung der Innenstadt von Heiligenhaus beitragen kann. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bietet das Plangebiet für Wohnangebote einen hervorragenden Standort. Zur Realisierung dieses Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die übrigen Grundstücke des Blockbereiches einbezogen, um die hier vorhandenen Nutzungen langfristig planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere für die Gebäude Hauptstraße 133 bis 137 soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen anzubauen bzw. zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

2. Entwicklungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung von Wohngebäuden auf bisher brachliegenden Flächen,
2. Bereitstellung von zusätzlichen Stellflächen für PKW im Blockinnenbereich,
3. Schaffung einer fußläufigen Durchlässigkeit des Blockes zwischen der Linderfeldstraße und der Hauptstraße.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet stellt sich heute als überwiegend baulich genutzter Bereich dar. Lediglich im östlichen Planbereich befinden sich nach Abbruch der dort vorhandenen Gebäude der landwirtschaftlichen Absatzgenossenschaft brachliegende Flächen. Entlang der Hauptstraße ist eine III- - IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung vorhanden, die im Erdgeschoss innenstadttypische Gewerbenutzung beherbergt (Bank, Modegeschäfte, Schuhgeschäft, Gaststätte, etc.). Diese Ladenzone zieht sich auch in den Bereich der Straße „Am Rathaus“ entlang. Entlang der Linderfeldstraße ist eine ebenfalls III- IV-geschossige Bebauung vorhanden, die allerdings (mit Ausnahme eines Steuerberaters und eines Arztes) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Am Verlauf der Bahnhofstraße ist in Ergänzung der dort vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung in den letzten Jahren ein III- IV-geschossiges Mehrfamilienhaus entstanden.

Der Blockinnenbereich wird neben den bereits erwähnten brach gefallenen Flächen zu einem geringen Teil (insbesondere für die Gebäude an der Linderfeldstraße) als Gartenflächen genutzt, darüber hinaus dienen die Flächen der Unterbringung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen. Im zentralen Bereich des Blockes befindet sich hinter dem Gebäude Hauptstraße 143 der Biergarten eines Restaurants.

Die Hauptgebäude weisen mit Ausnahme des neu gebauten Mehrfamilienhauses an der Bahnhofstraße drei bis vier Vollgeschosse aus. Daneben gibt es kleinere I-geschossige Gebäude (Sarglager an der Linderfeldstraße, verschiedene Garagenanlagen). Die Dachform ist überwiegend in der Form des Satteldaches ausgebildet, lediglich an der Linderfeldstraße ist eine aus den 70er Jahren stammende Mehrfamilienhausbebauung mit einem Flachdach ausgeführt worden. Der viergeschossige Gebäudeteil des Mehrfamilienhauses an der Bahnhofstraße hat als besonderes städtebauliches Merkzeichen ein Zeltdach erhalten.

Das Plangebiet fällt topographisch erkennbar von der Hauptstraße zur Linderfeldstraße ab. Der Höhenunterschied zwischen beiden Straßen beträgt im Maximum ca. 9,0 m.

2. Verkehr

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Über die Hauptstraße und die zukünftige Entflechtungsstraße nördlich des Plangebietes ist der Anschluss an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet wird von den Buslinien 770, 771, 772, 774 und 017 mit der Haltestelle „Heiligenhaus, Rathaus“ bedient. Die mittlere Gehwegeentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 100 m. Von dort ist das Plangebiet gut an die Nachbarstädte angebunden.

In Abstimmung mit der Stadt Heiligenhaus wird derzeit geprüft, eine Buslinie über die Bahnhofstraße – Nordring zu führen. Diese Linie könnte eine Haltestelle in Höhe Linderfeldstraße erhalten.

3. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Die entwässerungstechnische Erschließung ist nach einem Ausbau des Kanalnetzes sowie der Fertigstellung der Zuleitung zur Kläranlage Essen-Kettwig als gesichert anzusehen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes. Sämtliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie öffentliche Verwaltungen sind in fußläufiger Entfernung in der Heiligenhäuser Innenstadt vorhanden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen besteht Bestandsschutz. Sollte jedoch der Versiegelungsgrad des einzelnen Grundstückes durch eine wesentliche bauliche Änderung (z. B. An- oder Neubau bzw. Neugestaltung) um mehr als 10 % vergrößert werden, müssen entsprechende Rückhaltemaßnahmen getroffen werden.

Das auf den Grundstücken der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des Altlastenverdacht es nicht gemäß § 51a LWG NW über eine Versickerung auf den Grundstücken beseitigt werden.

Das Regenwasser kann nur gedrosselt (Rückhaltung erforderlich) in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich einerseits um den Altstandort Bahnhofstraße (Verdachtsflächen Nr. 6788-14HE). Im Vorfeld einer geplanten Neubebauung wurde das Gelände des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Hierzu wurden zur Gewinnung von Probenmaterial acht Rammkernsondierungen bis in eine Endteufe von 3 m niedergebracht. Dabei konnten Auffüllungen von bis zu 2,0 m Mächtigkeit lokalisiert werden. Ausgewähltes Probenmaterial wurde auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht. Für die Parameter PAK, Blei, Kupfer und Zink wurden lokal erhöhte Gehalte nachgewiesen, die sich im Wesentlichen auf den westlichen Grundstücksbereich beschränken. Im Jahre 1998 wurde auf dem Grundstück eine 6,0 m tiefe Tiefgarage errichtet. Der anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäße Entsorgung zugeführt worden, so dass für diese Fläche keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Bei der zweiten Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um die ehemaligen Grundstücke der landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft (Verdachtsflächen Nr. 6788-13HE). Auf Grund der Zielsetzung der Entwicklung einer Wohnbebauung wurde das Grundstück bereits einer Gefährdungsabschätzung unterzogen, wobei es unter anderem auf gegebenenfalls vorhandene Bodenverunreinigungen auf Grund der dort umgeschlagenen Stoffe (landwirtschaftliche Produkte, Spritz- und Düngemittel) untersucht wurde. Zur Gewinnung von Probenmaterial wurden sieben Rammkernsondierungen bis in eine Endteufe von 3 m niedergebracht sowie zwei der Sondieransatzpunkte zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut. Die Bodenproben wurden auf nutzungsspezifische Parameter untersucht. Daneben wurde an Bodenluftproben deren Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen bestimmt.

Die nachgewiesenen Schwermetallgehalte sind im Wesentlichen an schlackehaltige Auffüllungsmaterialien gebunden. Im Bereich der Lagerflächen für Düngemittel wurden zum Teil deutlich erhöhte Nitratgehalte festgestellt. Nitrit wurde nur in geringen Konzentrationen ermittelt, Ammonium und Sulfat waren im Eluat nachweisbar. Die Analysenwerte für Phenole, Zyanide EOX und Kohlenwasserstoffe lagen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Punktuell wurden erhöhte PAK-Konzentrationen ermittelt. Die untersuchten Bodenluftproben zeigten keine Auffälligkeiten.

Auf Grund der durchgeführten Sondierungen und Analysen sind bei der derzeitigen Nutzung des Geländes keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen wird anfallender, verunreinigter Bodenaushub einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Die Stadt Heiligenhaus als Grundstückseigentümer wird den Investor über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Beseitigung von verunreinigtem Bodenaushub verpflichten.

Die Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

6. Lärmimmissionen

Da sich das Plangebiet unmittelbar an der stark befahrenen Hauptstraße und zukünftig im Einwirkungsbereich der Entflechtungsstraße befindet, konnten Lärmimmissionen oberhalb der Orientierungswerte DIN 18005 nicht ausgeschlossen werden.

Durch die RW-TÜV Systems GmbH ist daher ein Gutachten zu den Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet (Gutachten vom 03.03.2004) erarbeitet worden.

Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass an den Nordfassaden der Wohnhäuser an der Linderfeldstraße, die der geplanten Entflechtungsstraße zugewandt sind, keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Dagegen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den Ostfassaden der Gebäude an der Bahnhofstraße, die im Allgemeinen Wohngebiet liegen, sind Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen hier 10 dB(A).

An den im Mischgebiet liegenden Ostseiten der Gebäude an der Bahnhofstraße sind Beurteilungspegel von tags 66 dB(A) und nachts 56 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts beträgt 6 dB(A).

An den Südfassaden der Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße, die im Mischgebiet liegen, sind Beurteilungspegel von tags 67 dB(A) und nachts 60 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte werden damit tags um 7 dB(A) und nachts um 10 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich entlang der umgebenden Verkehrsstraße kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Zulufteinrichtungen in Betracht. Aufgrund der berechneten Beurteilungspegel liegen die den Straßen zugewandten Baukörper an der Linderfeldstraße und der Straße am Rathaus maximal im Lärmpegelbereich 3. Damit sind dort maximal Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die heutzutage aus Energieeinsparungsgründen handelsüblichen Fenster erfüllen in aller Regel bereits die Anforderungen der Schallschutzklasse 2, so dass eine Festsetzung dieses Lärmpegelbereiches nicht erforderlich ist.

Dagegen ergibt sich aufgrund der berechneten Beurteilungspegel für die Ostseite der Bebauung an der Bahnhofstraße sowie die Südseite der Bebauung an der Hauptstraße der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Für Wohnräume sind daher an dieser Stelle Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Eine entspre-

chende textliche Festsetzung, nach der bei einer Neubebauung Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche vorzusehen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Gebäude Hauptstraße Nr. 141 ein denkmalgeschütztes Gebäude. Es handelt sich dabei um ein Anfang des 18. Jahrhunderts entstandenes Fachwerkhaus mit einer noch historischen Innenausstattung. Das Haus bildet einen wesentlichen Bestandteil des alten Ortskerns von Heiligenhaus und ist daher ein wichtiges Zeugnis für die Geschichte des Menschen. Erhaltung und Nutzung liegen aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die generelle Zielsetzung besteht in der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Bebauungsstrukturen sowie einer ergänzenden Wohnbauentwicklung im zentralen Blockbereich. Entsprechend dieser Zielsetzung werden neben den Verkehrsflächen die Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten die Gebäude entlang der Hauptstraße und der Straße „Am Rathaus“ als Mischgebiete festgesetzt. Die vorhandene und geplante Wohnbebauung im Blockinnenbereich sowie entlang der Linderfeldstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung von der Hauptstraße ist in den Mischgebieten von einem Störgrad auszugehen, der den üblichen Störgrad von Wohnnutzung in allgemeinen Wohngebieten übertrifft. Um den Störgrad aus der Vorbelastung des Plangebietes für die Wohnnutzung in den Mischgebieten nicht weiter zu erhöhen, schließt der Bebauungsplan die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) aus. Damit wird für diesen Bereich die Sicherung und Entwicklung von Wohnnutzung unter Inkaufnahme eines für Mischgebiete typischen Störgrades sowie unter Wahrung eines für Mischgebiete typischen Gebietscharakters gewährleistet.

Um darüber hinaus in den Wohngebieten zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für einen Großteil der vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung wird im Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt, um den Gebäudebestand, der durchgehend eine gute Bausubstanz aufweist, für die Zukunft zu sichern.

Dementsprechend wird für das Mischgebiet MI1 an der Straße „Am Rathaus“ eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 4,0 bei einer maximal IV-geschossigen Bauweise festgesetzt. Für dieses Baugebiet sind auf absehbare Zeit keine hochbaulichen Tätigkeiten zu erwarten, so dass die getroffenen Festsetzungen lediglich den Bestand bestätigen. Gleiches gilt für das Mischgebiet

MI2. Da hier allerdings größere Grundstücke vorhanden sind, kann das Maß der baulichen Nutzung für die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 3,2 beschränkt werden. Zulässig sind auch hier vier Vollgeschosse für die straßenbegleitende Bebauung und zwei Geschosse für den im Blockinnenbereich liegenden Gebäudeteil des Restaurants.

Das Mischgebiet MI3 ist derzeit durch eine II-III-geschossige Bauweise geprägt. Die Festsetzungen bestätigen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 bei einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit auch für dieses Baugebiet den baulichen Bestand entlang der Hauptstraße. Darüber hinaus werden für die Gebäude Hauptstraße 133-137 eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich dargeboten. Ein Teil der Neubebauung auf den Grundstücken der ehemaligen landwirtschaftlichen Absatzgenossenschaft fällt in dieses Baugebiet. Für diesen Grundstücksteil wird entsprechend der angrenzenden Bestandsgebäude eine maximal III-geschossige Bebauung als zulässig festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Mischgebietes MI4 ist auf einer größeren Grundstücksfläche realisiert worden. Hier wird daher das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 bei einer III-geschossigen Bebauung festgesetzt. Damit sind die planungsrechtliche Sicherung und eine verträgliche Weiterentwicklung gewährleistet.

Auch das allgemeine Wohngebiet WA1 ist ausschließlich durch eine vorhandene Wohnbebauung geprägt, die die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO überschreitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes werden daher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 bei einer maximal IV-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Im flächenmäßig größten Baugebiet, dem allgemeinen Wohngebiet WA2, befinden sich zwei bestehende Wohngebäude. Darüber hinaus liegt hier der überwiegende Teil der brachgefallenen Flächen. Aufgrund der ausreichend großen Grundstücksflächen können in diesem Baugebiet die Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ eingehalten werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die vorhandene und geplante Bebauung entlang der Linderfeldstraße mit III festgesetzt, für den rückwärtigen Grundstücksbereich innerhalb des Blockes sind zur Gewährleistung einer verträglichen Gebäudehöhenabstufung lediglich zwei Vollgeschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine III-IV geschossige Bebauung vorhanden. Für diese Gebäude wird die GRZ von 0,4 eingehalten. Allerdings ist aufgrund der bis zu vier vorhandenen Vollgeschosse die Festsetzung einer GRZ von 1,4 zur Bestätigung des baulichen Bestandes erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann insgesamt eine ausreichende und zeitgemäße Grundstückausnutzung gewährleistet werden. Aufgrund der zentralen Lage im Innenstadtbereich von Heiligenhaus wird die Überschreitung der nach §

17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung als angemessen und verträglich bewertet.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bestätigen einerseits den vorhandenen baulichen Bestand und spiegeln andererseits die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption für die ergänzende Wohnbebauung wider.

Dabei sollen für die vorhandenen Gebäude mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten für ergänzende Um- und Anbauten gewährleistet werden. Die überbaubaren Flächen für die vorgesehene Neubebauung im östlichen Planbereich werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption unter Gewährleistung eines angemessenen Spielraumes für Veränderungen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert. Lediglich für die Straßenfront entlang der Hauptstraße und der Straße „Am Rathaus“ werden Baulinien festgesetzt, um das typische Erscheinungsbild der straßenbegleitenden, verdichteten Bebauung im Kernbereich von Heiligenhaus zu bewahren und so das Entstehen von Vorgärten zu verhindern.

1.4 Verkehr

Äußere Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die vorhandenen Straßen „Am Rathaus“, Linderfeldstraße, Bahnhofstraße sowie Hauptstraße. Die betreffenden Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlichen Widmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Nutzung im Bereich des Blockquartiers ist weitgehend gegeben. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind lediglich für die geplante Wohnbebauung im östlichen Planbereich sowie als nachträgliche Erschließung für die Gebäude Hauptstraße Nr.133 – 139 und das geplante Gebäude Hauptstraße 131 erforderlich.

Um die gewünschte Durchlässigkeit des Quartiers zwischen der Hauptstraße und der Linderfeldstraße zu gewährleisten, wird der Fußweg entlang der Neubebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche festgesetzt. Ausgehend von diesem Fußweg erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt eine Anbindung an die Bahnhofstraße, die zur weiteren Stärkung der Quartiersdurchlässigkeit ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt wird.

Da der Bebauungsplan für die Gebäude Hauptstraße 131 – 139 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten darbieten soll, wird die vorgesehene Zufahrtmöglichkeit von der Bahnhofstraße aus und weiterführend in den Blockinnenbereich als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Gebäude Hauptstraße 131 – 139 festgesetzt.

Die Zufahrt der Tiefgarage der neu errichteten Wohnbebauung an der Bahnhofstraße (Hausnummern 8 und 8a) wird über eine private Grundstücksfläche geführt. Um die Zufahrt zur Tiefgarage dauerhaft zu sichern, wird diese Fläche als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Bahnhofstraße 8/8a zu belastende Fläche festgesetzt. Da über diese Fläche auch die vorhandene Garagenanlage hinter dem Gebäude Bahnhofstraße 2/2a angedient wird, wird zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser Gebäude festgesetzt.

Ausschluss von Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im erweiterten Einmündungsbereich der Straße „Am Rathaus/Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße/Hauptstraße“ sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine Zufahrten zulässig. Daher ist an den betroffenen Stellen im Bebauungsplan der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der für die Neubebauung erforderliche Stellplatznachweis wird jeweils in Tiefgaragen erbracht, die unter den geplanten Gebäuden entstehen sollen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Damit können ausreichende Stellmöglichkeiten für die geplante Bebauung geschaffen werden. Darüber hinaus können eventuell zusätzliche Stellmöglichkeiten für benachbarte Nutzung untergebracht werden.

Durch die rückwärtige Erschließung der Gebäude Hauptstraße 131 – 139 werden den Anwohnern bzw. Geschäftsinhabern zusätzliche Stellmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich eröffnet.

1.5 Natur- und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. § 1a BauGB legt fest, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unter anderem auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Das heißt, sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe, also erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches und ist entsprechend überwiegend bebaut. Baugesuche an der Linderfeldstraße, der Bahnhofstraße und der Hauptstraße wären entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eingriffe sind folglich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-3 erfolgt, bzw. waren zulässig, so dass in diesen Bereichen ein Ausgleich nicht erforderlich ist (§ 1a Nr. 3 Satz 4 BauGB).

Darüber hinaus handelt es sich bei den verbliebenen Entwicklungsflächen um Flächen, die bereits seit langer Zeit baulich genutzt wurden und auch heute noch nach Abbruch der aufstehenden Gebäude einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

Da mit der Planung auch die Schaffung eines großen Grünbereiches verbunden ist, ist davon auszugehen, dass mit Realisierung der Planung positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03. August 2001 ist das Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Gemäß den damit rechtswirksamen Paragraphen 3a – 3e UVPG und der Anlagen 1 und 2 UVPG ist zu überprüfen, ob die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Gesamtflächen der Baugebiete betragen ca. 1,6 ha. Die zulässige Grundfläche innerhalb der Baugebiete liegt damit weit unter 20.000 m². Die Grenze für die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bei Städtebauprojekten gemäß Nr. 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 des UVPG) liegt aber bei 20.000 m² und wird folglich nicht erreicht. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht folglich nicht, es wird kein Umweltbericht erstellt.

1.6 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der potenziellen Immissionen der Hauptstraße sowie der neuen Entflechtungsstraße wurde im Verlauf des Verfahrens auf der Grundlage von neu ermittelten Verkehrsbelastungsberechnungen ein entsprechendes Gutachten erstellt. Demnach kommt es in fast allen Bereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau–.

Um den Schutz der neuen Wohnbebauung im Plangebiet gegenüber Lärmimmissionen zu gewährleisten, sollen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Da allerdings bereits heute aus Energieeinspargründen vorgeschriebene Fassadenbauteile (Fenster, Türen) den Anforderungen an schalldämmende Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III entsprechen, werden nur die entsprechend Lärmpegelbereich IV erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) festgesetzt.

So werden schalldämmende Außenbauteile für die Fassaden entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße erforderlich. Für Schlafräume an den betroffenen Gebäudefassaden sind zudem schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

2. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhaus hingewiesen. Des Weiteren wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sowie eventuell im Boden vorhandene Kampfmittel hingewiesen.

3. Kennzeichnung

Zur Information von Bauwilligen werden die Altlastenverdachtsflächen im östlichen Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Nachrichtliche Übernahme

Das in die Denkmalliste der Stadt Heiligenhaus eingetragene Baudenkmal Hauptstraße 141 wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,94 ha
Mischgebiete	ca. 0,66 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,78 ha
Plangebiet gesamt	ca. 2,38 ha

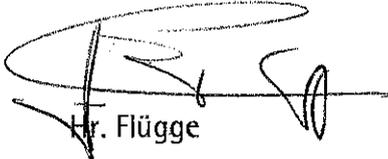
VII. Kosten und Finanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Kosten für die Stadt Heiligenhaus verbunden. Die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen werden insgesamt durch einen Investor übernommen.

Aufgestellt: atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75 · 45130 Essen
Tel. 0201 / 86 07 00 · Fax 0201 / 86 07 040
mailto:mail@asthplanung.de · www.asth-planung.de
Handwritten signature

Essen / Heiligenhaus, 12.04.2005

Heiligenhaus



Erster / Technischer Beigeordneter