

B E G R Ü N D U N G

gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)
zum
Bebauungsplan Nr. 15 "Eisenacher Straße"
der Stadt Heiligenhaus/ Kreis Mettmann

1. Landesplanerische Zielsetzungen

Die Stadt Heiligenhaus mit z. Z. rund 29.650 Einwohnern liegt im Norden des Kreises Mettmann, der den nordöstlichen Teil der "Rheinischen Stadtlandschaft" bildet, umgeben von den Ballungskernen

Düsseldorf/ Neuss im Westen,
Wuppertal/ Solingen/ Remscheid im Südosten und
dem westlichen Ruhrgebiet im Norden.

Nach Vollzug der kommunalen Neugliederung im hiesigen Raum umfaßt die Stadt ab 1. 1. 1975 nunmehr eine Fläche von ca. 27,47 qkm. Das Heiligenhauser Stadtgebiet gliedert sich nach dem z. Z. gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Kreis Düsseldorf - Mettmann in die Siedlungsbereiche:

Heiligenhaus (bestehend aus Stadtmitte und den Stadtteilen Hetterscheidt/ Brühlweg, Nonnenbruch, Wassermangel, Oberilp, Unterilp)

Isenbüchel - Laupendahl (bestehend aus dem Ortsteil Isenbüchel) und in die "Streusiedlungsbereiche" Hofermühle/ Angertaal und Tüschen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) I/II = Raum- und Siedlungsstruktur = ist die Stadt Heiligenhaus der Ballungsrandzone zugeordnet und bildet somit einen Entwicklungsschwerpunkt. Nach dem LEP I/II ist Heiligenhaus als Mittelzentrum mit 25.000 - 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung.

2. Kommunale Planungsziele und Entwicklungstendenzen

Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Planungen in Heiligenhaus bildet der z. Z. wirksame Flächennutzungsplan: übergeleiteter Leitplan von 1959

nach dem Aufbaugesetz NW mit seinen 18 genehmigten und gültigen Änderungen nach dem Bundesbaugesetz.

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 6, genehmigt durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 18. 6. 1970. Als Art der Bodennutzung ist hierin dargestellt:

- Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Damit ist festzustellen, daß sich dieser Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser Bebauungsplan und somit die hierin festgesetzten Wohnbaugrundstücke bilden die südwestliche Abrundung des bestehenden Stadtteiles Nonnenbruch. Dieser Stadtteil ist ausreichend mit Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur ausgestattet, die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrssystem ist durch die Bushaltestelle Werkerwald gegeben. Im fußläufigen Nahbereich befinden sich auch private Einrichtungen der Darseinsvorsorge.

Der nächstgelegene Kindergarten liegt vom Baugebiet etwa 400 m entfernt, die nächste Gemeinschaftsgrundschule etwa 1 500 m entfernt. In ca. 25 Minuten kann man als Fußgänger die Heiligenhauser Innenstadt erreichen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist, den südwestlichen Bebauungsrand des "Stadtteils Nonnenbruch" planungsrechtlich gegenüber der "freien Landschaft" oder sonstigen Freiraumnutzungen festzuschreiben und die noch mögliche Neubebauung und Erschließung in das bestehende Siedlungsgefüge einzuordnen. Gleichzeitig wird auch schon vorhandene Wohnbebauung an der Eisenacher Straße und "Am Werkerwald" in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes miteinbezogen, weil sie städtebaulich - funktionell mit der noch möglichen Neubebauung in Zusammenhang steht. Zum anderen soll durch planungsrechtliche Festlegungen auch für mögliche Erweiterungsvorhaben im bebauten Teil das vorherrschende städtebauliche Gesamtbild erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,39 ha, davon sind festgesetzt als

- Bauland im WA-Gebiet ca. 2,76 ha
(davon neues Bauland ca. 0,78 ha)

- Straßenverkehrsflächen ca. 0,63 ha
einschließlich Flächen für öffentliche
Parkstände und für Straßenbegleitgrün.

Derzeit wohnen im Plangebiet rd. 150 Personen, nach Abschluß der Bebauung auf den noch freien Baulandflächen ist mit einer Gesamteinwohnerzahl von rd. 210 Personen zu rechnen.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind "Allgemeines Wohngebiet/WA" im Sinne von § 4 BauNVO mit 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung festgesetzt. Diese städtebauliche Nutzung entspricht auch den benachbarten Baugebieten und schreibt somit den gewachsenen Siedlungscharakter, der überwiegend durch Familienheime geprägt wird, fest.

Flächen für öffentliche Grünflächen wie Spielplätze sind im Bebauungsplan-gebiet nicht ausgewiesen, da dieses Baugebiet, wie bereits zuvor erwähnt, zum Stadtteil Nonnenbruch gehört. Die hierin vorhandenen Spielflächen im Bereich "Magdeburger Straße/ Beuthener Straße", "Leipziger Straße/ Stettiner Straße" und "Werkerhofplatz/ Bergische Straße" sind größen- und ausstattungs-mäßig (Bereiche A, B und C sind vorhanden) so beschaffen, daß sie zur Versorgung des gesamten Stadtteils ausreichen. Die Lage dieser Einrichtungen im Bereich Nonnenbruch sind dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen!

Die verkehrliche Aufschließung und Anbindung dieses Bebauungsgebietes sind durch die vorhandenen Gemeindestraßen "Am Werkerwald/ Leipziger Straße/ Eisenacher Straße" vorgegeben. Die Eisenacher Straße führt als Stichstraße in das Wohngebiet hinein und wird im Bereich der Neubebauung durch die "Planstraße A" verlängert und mit einer Wendeplatte abgeschlossen.

Der Querschnitt der bestehenden Eisenacher Straße als "Anliegerstraße in Wohngebieten" mit 5,50 m Fahrbahn,
2,00 m Gehweg,
0,50 m Schrammbord

wird auch für die "Planstraße A" übernommen. Die Verbindung zwischen "Planstraße A" und Leipziger Straße erfolgt durch den "Planweg A" in Form eines befahrbaren Wohnweges (Querschnitt: 1,50 m Gehweg/ 4,50 m Fahrspur).

Durch die im Bebauungsplan festgelegte Verkehrsführung und Flächenaufteilung ist dem Prinzip der "Verkehrsberuhigung in Wohngebieten" gefolgt worden. Die vorgesehenen Straßenlängsneigungen zeigen im Maximum die Werte von 10 % bzw. 11 % und überschreiten somit nicht die anzuhaltenden Trassierungsgrenzwerte für S max für die gewählten "Straßenarten" im bewegten Gelände.

Die in diesem Bebauungsplangebiet anfallenden Abwässer werden durch die öffentliche Kanalisation im Mischsystem dem Hauptsammler Süd zugeführt und durch den bestehenden Abwasserstollen in die Kläranlage Angertal des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) geleitet. Im Bereich der Neubebauung sind die Kanalleitungen zu verlängern. Diese Entwässerungsmaßnahmen sind Bestandteil des Generalentwässerungsplanes Heiligenhaus-Süd, in den auch dieses "Entwässerungsgebiet" einbezogen ist.

Die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird durch den Neubau von Anschlußleitungen an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Heiligenhaus sichergestellt. Die Versorgungsleitungen sind so bemessen, daß im Brandfall die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/Min. aus Hydranten entnommen werden kann.

Festlegung von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen i. S. von § 103 der Landesbauordnung (BauO NW)

Neben den Festsetzungen i. S. von § 9 Abs. 1 BBauG beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich der Dachneigungen. Die Rechtsgrundlagen hierzu sind durch § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der 3. Änderungsverordnung gegeben. Danach sind gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW Vorschriften über die Hauptdachneigung für Wohngebäude getroffen worden, die sich nach dem gewachsenen Bestand richten. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festlegung der Dachneigungen die gesamte "Gebäudekontur" städtebaulich beschrieben werden, damit Bestand mit möglichen Erweiterungen und Neubebauung sich in das vorherrschende Stadtbild des Bereiches Nonnenbruch einfügen und die Gesamtsilhouette

des südlichen Siedlungsrandes der bebauten Ortslage von Heiligenhaus gewahrt wird. Zum anderen sind die Spannen der Gradzahlen so gewählt, daß für den zukünftigen Bauherrn und Architekten noch genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung verbleiben.

Belange des Umweltschutzes

Wie bereits zuvor erwähnt, bildet das Bebauungsplangebiet mit seiner vorhandenen und neu hinzukommenden Wohnbebauung den südwestlichen Siedlungsrand der geschlossenen Ortslage in der Stadt Heiligenhaus/ südliche Stadtteile. Südlich hiervon verläuft der Trassenbereich der geplanten Bundesautobahn A 44/DüBoDo. Die Lage dieser Autobahn in bezug auf das geplante Wohngebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Darstellung des Autobahnprojektes ist den derzeitigen Planfeststellungsunterlagen des Landschaftsverbandes Rheinland/ Fernstraßen-Neubauamt Wuppertal entnommen. Danach ist zu erkennen, daß die A 44 in diesem Streckenabschnitt im Einschnitt liegt und zusätzlich an ihrer Nordseite einen Lärmschutzwall erhält. Auf Grund der Lage der Fahrbahnen der A 44 im natürlichen Gelände und auf Grund der zusätzlichen Geländeauffüllungen ergeben sich Schallpegelminderungen für den im Wohngebiet auftretenden Straßen-Verkehrslärm von der Autobahn.

~~Der Straßenbaulastträger beziffert die zu erwartende Lärmbelastung im Baugebiet mit bis zu 50 dB (A) nachts und bis zu 54 dB (A) tags.~~

~~Nach der DIN 18005 = Schallschutz im Städtebau =/ Entwurf April 1976 sind in "Reinen Wohngebieten/WR bzw. Allgemeinen Wohngebieten/ Wa" Planungsrichtpegel von 45 dB (A) nachts und von 55 dB (A) tags einzuhalten. Beim Vergleich der zu erwartenden Lärmbelastung mit den entsprechenden Planungsrichtpegeln ist festzustellen, daß Überschreitungen wegen der Nähe von Verkehrswegen um mehr als 10 dB (A) nicht eintreten werden.~~

~~Um jedoch aus gesundheitlicher Sicht einen weitergehenden Schutz von Wohnung und Freiraum zu erreichen, sind im Bebauungsplan zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet selbst nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des Bundesbaugesetzes festgesetzt worden. Für die Begründung hierzu wird zunächst auf die VDI-Richtlinie 2719 verwiesen. Hierin sind Richtwerte für die in Räumen zulässigen Pegel von außen eindringlicher Geräusche benannt.~~

Änderungen und Ergänzungen im Abschnitt

"Belange des Umweltschutzes"

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Eisenacher Straße"
gemäß Beschluß des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 1. 4. 1981

... Der Straßenbaulastträger beziffert die zu erwartende Lärm-
belastung im Baugebiet mit bis zu 45 dB (A) nachts und mit
bis zu 55 dB (A) tags. Nach der DIN 18005 - Schallschutz im
Städtebau/Vornorm Mai 1971 - sind in "Reinen Wohngebieten/WR"
bzw. in "Allgemeinen Wohngebieten/WA" Planungsrichtpegel von
35 dB (A)/40 dB (A) nachts und von 50 dB (A)/55 dB (A) tags
einzuhalten. Beim Vergleich der zu erwartenden Verkehrslärmbe-
lastung mit den entsprechenden Planungsrichtpegeln in Baugebieten
ist festzustellen, daß Überschreitungen wegen der Nähe von
Verkehrswegen um mehr als 10 dB (A) nicht eintreten werden.

Um jedoch aus gesundheitlicher Sicht einen weitergehenden Schutz
von Wohnung und Freiraum zu erreichen, sind im Bebauungsplan
zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet selbst nach § 9
Abs. 1 Ziffer 24 des Bundesbaugesetzes festgesetzt worden.

Für die Begründung hierzu wird zunächst auf die VDJ-Richtlinie
2719 verwiesen. Hierin sind Richtwerte für die in Räumen zu-
lässigen Pegel von außen eindringender Geräusche benannt.

Danach sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen Mittelungspegel
von 20 bis 30 dB (A) nachts und von 30 bis 40 dB (A) tags anzu-
halten. Die "von"-Werte kennzeichnen dabei einen guten Schall-
schutz, die "bis"-Werte sind als Mindestanforderung aufzufassen.

Die somit ermittelten Schallpegeldifferenzen zeigen folgende
Werte: ca. 25 dB (A) nachts und ca. 20 dB (A) tags. Zur Berück-
sichtigung von möglichen Inversionserscheinungen und von möglichen
Schallabstrahlungen ist nochmals eine denkbare Pegelerhöhung bis
zu 10 dB (A) eingerechnet worden

Daher wurden im Bebauungsplangebiet zwei unterschiedliche
Lärmbelastungsbereiche ermittelt, für die die Planzeichen
"Schallschutz A" und "Schallschutz B" folgende Festsetzungen
im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des Bundesbaugesetzes
beinhalten:.....



Der Stadtdirektor
im Auftrage:

[Handwritten Signature]
22. April 1981

~~Danach sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen Mittelungspegel von 20 - 30 dB (A) nachts und von 30 - 40 dB (A) tags anzuhalten.~~

~~Die "von"-Werte kennzeichnen dabei einen guten Schallschutz, die "bis"-Werte sind als Mindestanforderung aufzufassen. Die somit ermittelten Schallpegeldifferenzen zeigen folgende Werte: 30 dB (A) nachts und 25 dB (A) tags. Daher sind im Bebauungsplan zwei unterschiedliche Lärmbelastungsbereiche ermittelt worden, wobei die Planzeichen "Schallschutz A" und "Schallschutz B" folgende Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des Bundesbaugesetzes beinhalten:~~

Schallschutz A = Baugrundstücke, auf denen an Wohngebäuden Schallschutzvorkehrungen durch Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 als Mindestschutz zu treffen sind; d.h. für Aufenthaltsräume sind Fensterkonstruktionen mit einem Schallschuttlationsindex von 35 - 39 dB (A) einzubauen;

Schallschutz B = Baugrundstücke, auf denen an Wohngebäuden Schallschutzvorkehrungen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI - Richtlinie 2719 als Mindestschutz zu treffen sind; d.h. für Aufenthaltsräume sind Fensterkonstruktionen mit einem Schallschuttlationsindex von 30 - 34 dB (A) einzubauen.

Bei der Festlegung der Flächen für Schallschutzvorkehrungen ist dem Prinzip der "Schallabschattung" Rechnung getragen, d.h. die Baugebiete am Rande des Plangebietes, somit an der Übergangszone zur "freien Landschaft" und somit zu den geplanten und vorhandenen stark befahrenen übergemeindlichen Verkehrswegen müssen höhere Vorkehrungen treffen. Die Baugebiete in der "zweiten Reihe" partizipieren von den davor liegenden Bauzeilen durch den "Abschattungseffekt".

Des weiteren sind im Bereich des WA-Gebietes an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes Flächen ebenfalls im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes festgesetzt worden, auf denen durch Geländeaufschüttung ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung erstellt werden muß. Diese festgesetzte Maßnahme bewirkt auch einen Schutz für den Freiraum/ Garten am Haus und ist für die noch durchzuführende Neubebauung im Rahmen der hochbau~~lichen~~lichen Ausschachtungsarbeiten

und der Gartengestaltung zumutbar.

Diese festgesetzte Maßnahme findet nach Norden Anschluß an die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung auf dem Grundstück 116 der Flur 13 in der Gemarkung Heiligenhaus. Nach den Feststellungen des Forstamtes Mettmann/Untere Forstbehörde ist dieser baum- und buschbestandene Bereich Wald im Sinne der §§ 2 Bundeswaldgesetz und 1 Landesforstgesetz, so daß eine Beseitigung dieser Schutzanlage ohne Flächen- und Funktionsausgleich nicht eintreten wird.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Die vorgesehene Erschließung und Neubebauung nach diesem Bebauungsplan greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BBauG erforderlich wird.

Die noch unbebauten bzw. ungenutzten Flächen befinden sich in Händen von zwei Eigentümern, wovon die Stadt Heiligenhaus einer der Eigentümer ist.

Der Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen wird daher auf freiwilliger Basis erfolgen, ebenfalls die Durchführung von kleineren Grenzregelungen.

5. Überschläglich ermittelte Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Stadt Heiligenhaus voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

- erstmalige Herstellung der Straßen und Wege einschließlich ihrer Entwässerung sowie der Beleuchtung

(Planstraße A und Planweg A)

240.000,-- DM

- erstmalige Herstellung der Kanalisation
(Planstraße A und Planweg A) 95.000,-- DM
- Straßenerneuerungsmaßnahmen für
Leipziger Straße/ Am Werkerwald 62.000,-- DM

Die zuvor aufgeführten Kosten sind Bestandteil der Haushalts- und Investitionsplanung der Jahre 1982 und folgende. Die Stadt Heiligenhaus geht davon aus, daß der Neubau aller Erschließungsanlagen in der Planstraße A und im Planweg A durch einen Erschließungsvertrag finanziert wird. D.h. bei der Stadt verbleiben danach nur die öffentlichen Anteile an den Gesamterschließungskosten nach BBauG oder nach sonstigen Abgabevorschriften.

Die für die Erstellung von Gas-, Wasser und Elektrizitätsversorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Heiligenhaus, sondern werden bei den Wirtschaftsbetrieben verrechnet.

Aufgestellt gemäß § 2a Abs. 6 BBauG:

Heiligenhaus, den 2. Juni 1980

STADT HEILIGENHAUS

- Der Stadtdirektor -
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

I.V.



(Fröbrich)

Techn. Beigeordneter Amtsleiter

I.A.



(Schick)

Beschlossen gemäß § 9 Abs. 8 BBauG:

Heiligenhaus, den **01. April 1981** mit Änderungen/Ergänzungen zum
Abschnitt "Belange des Umweltschutzes
FÜR DEN RAT DER STADT HEILIGENHAUS (Seite 5 ff)"



Bürgermeister

23. April 1981

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat in seiner Sitzung am 02.06.80 diese Begründung sowie den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Heiligenhaus, den 12.06.80

Der Stadtdirektor
F.V./ I.A.



[Handwritten signature]

Diese Begründung und der Entwurf des Bebauungsplanes haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 28.10.80 bis 28.11.80 einschließlich im Stadtplanungs- und Vermessungsamt der Stadt Heiligenhaus während der Dienststunden gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Heiligenhaus, den 26. Jan. 1981

Der Stadtdirektor
~~F.V./ I.A.~~

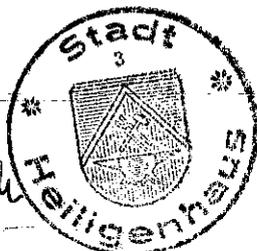


[Handwritten signature]

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 31.10.81 * ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß diese Begründung und der Bebauungsplan ständig ab 30.10.81 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt der Stadt Heiligenhaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden und daß über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Heiligenhaus, den 20.11.81

Der Stadtdirektor
~~F.V./ I.A.~~



[Handwritten signature]

* mit Berichtigung vom 30.1.1982