

STADT HEILIGENHAUS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 43
"ÖSTLICH HÜLSBECKER STRASSE,
SÜDLICH BERGISCHE STRASSE"

~~ENTWURF~~

Satzungsbeschluß 28.04.1999

BEARBEITUNG
atelier stadt & haus
Architektur - Städtebau - Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a - 45136 Essen - Tel.: 0201/265016
Essen, 07.01.1999

Inhalt	Seite
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1 Flächennutzungsplan - FNP -	3
2.2 Planungsrecht	4
3. Bestehende Situation.....	4
3.1 Städtebauliche Situation	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	5
3.3 Infrastrukturelle Situation	5
3.4 Vegetationssituation / Naturhaushalt.....	6
3.5 Immissions- und Bodenbelastungen.....	7
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5. Städtebauliches Planungskonzept	8
5.1 Grundzüge	8
5.2 Wohnbebauung	8
5.3 Erschließung.....	9
5.4 Begrünung	10
5.5 Ver- und Entsorgung	10
5.6 Flächen- und Nutzungsbilanz.....	11
6. Inhalte des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Erschließung.....	13
6.4 Grünordnung / Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Niederschlagswasserversickerung	14
6.5 Gestaltung.....	16
6.6 Hinweise	16
7. Bodenordnung	16

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 „Östlich Hülbecker Straße, südlich Bergische Straße“ gehört zum Stadtteil Hülbeck der Stadt Heiligenhaus. Es bildet den nördlichen Rand des Freiraumsystems, das sich südlich von Heiligenhaus erstreckt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Hülbecker Straße / südlich der Bergischen Straße. Er ist begrenzt:

- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 9 und 22 sowie eine im parallelen Abstand von 7 Metern verlaufende Linie östlich des Flurstückes 43 (Hülbecker Straße)
- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bergischen Straße
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 12 und 22
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 22.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Kennzeichnung mit einer durchbrochenen schwarzen Signatur eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich umfaßt in diesen Abgrenzungen ca. 6,35 ha.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören zur Flur 25 der Gemarkung Leubeck.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan - FNP -

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus enthält für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 43 „Östlich Hülbecker Straße, südlich Bergische Straße“ die folgenden Darstellungen:

- Wohnbaufläche im Bereich der vorhandenen Bebauung
- Fläche für die Landwirtschaft für die übrigen Bereiche

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 43, die Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen, begründet sich auf die Ausweisung des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Düsseldorf.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt, so daß davon auszugehen ist, daß mit Wirksamkeit dieser Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

2.2 Planungsrecht

Für die angestrebte Wohnbebauung besteht am vorgesehenen Standort weder nach den §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus den Angebotsdefiziten der Einfamilienhaus- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Östlich an das Plangebiet angrenzend schließt der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Laubecker Weg“ an, der Festsetzungen hinsichtlich der mittlerweile realisierten Wohnbebauung trifft.

Westlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 an. Dieser sieht eine planungsrechtliche Bestätigung der vorhandenen Wohnbebauung und die Erweiterung der Wohnnutzung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Süden vor. Im Vorgriff auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 ist bereits der Kindergarten an der Hülbecker Straße auf der Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und realisiert worden.

3. Bestehende Situation

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des südlichen Siedlungsrandes von Heiligenhaus. Dieser Bereich ist durch den Übergang vom Siedlungsgebiet in die ausgedehnten Freiräume im Süden von Heiligenhaus geprägt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung besteht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 lediglich in Form von vier freistehenden Wohngebäuden entlang der Bergischen Straße. Diese weisen ausnahmslos ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß auf, wobei das Dachgeschoß allerdings bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoß in Erscheinung tritt. Die Grundstücke weisen eine Größe zwischen ca. 900 qm und 4000 qm auf.

Diese Bebauungsstruktur setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Bergischen Straße fort. Lediglich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bergischen Straße wird die Wohnbebauung durch eine Gesamtschule unterbrochen, die sich allerdings hinsichtlich der Gebäudehöhe in die vorhandene Bebauung einfügt.

Östlich des Plangebietes schließt sich die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Laubecker Weg“ realisierte Wohnbebauung entlang der beiden Stichstraßen Menzel- und Rembrandtstraße an. Auch diese Bebauung ist durch eine freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt; allerdings weisen die Grundstücke nicht die Größe der Bebauung entlang der Bergischen Straße auf.

Im Westen befindet sich jenseits der Hülbecker Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen eine eingeschossige Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes. Im Vorgriff auf die Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich ein Kindergarten an der Hülbecker Straße eröffnet worden.

Im Südosten grenzt die landwirtschaftliche Hofstelle Hülbeck an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus werden die übrigen Flächen im Umfeld landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebietes befindet sich weiterhin der Laubecker Bach. In seinem Verlauf wurden in den

letzten Jahren Flächen zur Regenwasserrückhaltung mit begleitenden Wanderwegen angelegt.

Das Plangebiet ist durch ein starkes Gefälle in Nord-Süd-Richtung gekennzeichnet. Von einer Höhe von ca. 169 m ü. NN im Bereich der Bergischen Straße fällt das Gelände bis auf ca. 140 m ü. NN an der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Laubecker Baches ab.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der parzellierten Grundstücke im Verlauf der Bergischen Straße, die sich in Privateigentum befinden, stehen die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Eigentum der Hülsbeck Entwicklungsgesellschaft. Sie wird als Entwicklungsträgerin die Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorbereiten.

3.3 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Durch die Hülsbecker Straße und im weiteren Verlauf die B 227 Hauptstraße bzw. Südring ist der Standort gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Über die B 227 besteht eine Anbindung zur Anschlußstelle und Autobahnkreuz Ratingen-Breitscheid der Autobahnen A 44/B 224, A 52, A 3 und A 524 in ca. 10 km Entfernung.

Durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehr -AHN-Consult ist im Jahr 1996 eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hülsbecker Straße / Bergische Straße durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, daß das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung der Flächen beidseitig der Hülsbecker Straße verkehrstechnisch problemlos über den vorhandenen Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

ÖPNV

In einer mittleren Gehwegentfernung von ca. 500 - 650 m befinden sich die Bushaltestellen „Mahnmal“ sowie „Heiligenhaus-Kirche“, an denen insgesamt 7 Buslinien verkehren. Von diesen Haltestellen sind die übrigen Stadtteile und die Nachbarstädte Ratingen, Mülheim, Velbert und Essen-Kettwig sowie verschiedene Haltestellen der S-Bahnlinie S 6 (Köln-Essen) zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

Der zentrale Bereich der Innenstadt mit dem Rathaus und Versorgungseinrichtungen ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 - 1000 m zu erreichen.

Straßenbegleitende Gehwege sind entlang der Bergischen Straße sowie im bereits ausgebauten, nördlichen Abschnitt der Hülsbecker Straße vorhanden. Der südliche Abschnitt der Hülsbecker Straße weist noch keine Gehwege auf. Die entsprechenden Flächen sind jedoch bereits im angrenzenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert worden.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Feldrandes ein Trampelpfad, der die an das Plangebiet angrenzenden Stichstraßen miteinander verbindet. Südlich der Bebauungsgrenze verläuft entlang des Laubecker Baches ein weiterer Fußweg.

Radwege sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation soll über den Anschluß an die vorhandenen Netzstrukturen im Umfeld des Plangebietes erfolgen.

Nach der inzwischen erfolgten Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Laubecker Bach an der Hülsebecker Straße und den durchgeführten Kanalsanierungsmaßnahmen in Heiligenhaus-Süd ist das Plangebiet auch hinsichtlich der Stadtentwässerung als erschlossen zu bewerten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 44 ein entsprechendes Gutachten erstellt. Demnach ist die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich möglich.

Nahversorgung

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Innenstadt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes ist damit als sehr gut zu bewerten.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Eine städtische Gesamtschule grenzt unmittelbar nördlich der Bergischen Straße an das Plangebiet an. Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Plangebietes. Auch ein Kindergarten ist jenseits der Hülsebecker Straße in fußläufiger Entfernung vorhanden. Darüber hinaus sind die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Post, Rathaus, Kirchen etc. in fußläufiger Entfernung erreichbar.

3.4 Vegetationssituation / Naturhaushalt

Der überwiegende Teil der Freiflächen im Plangebiet ist durch die intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. Lediglich die südlichen Bereiche werden als Grünland genutzt. Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Plangebietes entlang der Bergischen Straße durch eine lockere Wohnbebauung mit überwiegend stark strukturierten, gehölzreichen Gärten gekennzeichnet. Dementsprechend ist Baumbestand, mit Ausnahme des östlichen Feldrandes und einer Gehölzgruppe entlang der Hülsebecker Straße, nur auf den Gartenflächen vorzufinden.

Die genaue Vegetations- und Biotopsituation im Plangebiet sowie der durch das Planvorhaben bedingte Kompensationsbedarf wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und beurteilt.

Der mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Entsprechende Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden in erster Linie im Übergang zum Freiraum im Bereich des südlich des Plangebietes verlaufenden Laubecker Baches festgesetzt.

3.5 Immissions- und Bodenbelastungen

Bezüglich der Auswirkungen von Lärmbelastungen durch die geplante Autobahn A 44, die südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 – 250 m verlaufen soll, ist im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 44 bereits ein Verkehrslärmgutachten durch das Ingenieur-Büro Krause, Essen, erarbeitet worden. Dieses bezog auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 43 in die Untersuchungen ein.

Demnach wird die geplante Bebauung bereits durch die beim Autobahnbau vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und -wall) ausreichend geschützt, so daß eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen dieses Verkehrslärmgutachtens wurde jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Bergischen Straße um ca. 7 dB(A) zur Straßenfront der vorhandenen Gebäude ermittelt. Der dort erforderliche Lärmschutz kann durch Fenster der Schallschutzklasse 2 gewährleistet werden. Da heutige Fenster aus Wärmeschutzgründen bereits eine entsprechende Schalldämmung gewährleisten, ist eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Hinweise auf Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gemäß der Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan zu schaffen. Als Beitrag zur Minderung des Defizites an Wohnungen und insbesondere an verfügbaren Baugrundstücken sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der Siedlungsabrundung entwickelt werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage, der Nähe zum Stadtzentrum und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen. Auch die Nähe zu den angrenzenden Freiräumen bildet die Rahmenbedingung für eine attraktive Wohnlage. Der Gebietscharakter wird durch den vorhandenen Bestand als Wohngebiet für Einfamilienhäuser bestimmt.

Neben dieser allgemeinen Zielsetzung werden mit dem Bebauungsplan die folgenden weiteren Planungsziele verfolgt:

- Minderung des Wohnraummangels und des Defizites an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit bis zu 3 Gebäuden
- Städtebaulich qualitätvolle Siedlungsentwicklung als Abrundung des Ortsrandes
- Realisierung einer maßstäblichen und gestalterisch hochwertigen Bebauung, auch als Grundlage der Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld
- Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit dem § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Als Auswirkungen sind dabei im wesentlichen zu erwarten:

- Verlust eines relativ großen, derzeit als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland genutzten Freiraumes

- Erforderliche Einstellung der Finanzierung der öffentlichen Erschließung in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Heiligenhaus bzw. Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Entwicklungsträger
- Erforderliche Investitionen zur Erstverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur durch die Versorgungsträger.

5. Städtebauliches Planungskonzept

5.1 Grundzüge

Mit der städtebaulichen Planung wird zur Schaffung ergänzender Wohnungsbaugrundstücke eine Abrundung des Siedlungsraumes zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im östlichen Anschluß an das Plangebiet und der geplanten Wohnbebauung westlich der Hülbecker Straße (Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Heiligenhaus) angestrebt. Damit wird eine neue, durchgehende Siedlungskante im Übergang zu dem südlich angrenzenden Freiraum gestaltet.

Die geplante Wohnbebauung wird im nördlichen Abschnitt des Plangebietes konzentriert und das südliche Teilgebiet der bisherigen Ackerfläche im Rahmen der Regelungen zum Eingriff in Natur und Landschaft neu gestaltet und ökologisch aufgewertet. Im Osten und im Westen des Baugebietes wird dieser Landschaftsraum als gliederndes Element bis in die Baugebiete hineingezogen.

Die Haupterschließung erfolgt über die Hülbecker Straße und im weiteren Verlauf über Stichstraßen, die von Westen nach Osten verlaufen und die Gestaltung von raumbildenden Platzbereichen beinhalten. Die innere Erschließung ermöglicht kleinteilige und in sich geschlossene Wohnquartiere, die auch abschnittsweise realisierbar sind.

Die Bebauung soll mit einem Vollgeschoß bewußt niedrig gehalten werden, um eine Einfügung in die auch aus der Entfernung gut einsehbare Südhangsituation zu gewährleisten. Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes ist im Rahmen der eingeschossigen Bauweise teilweise die Anordnung von Souterrainwohnungen möglich.

Die dargestellten Gebäudestellungen wurden zum einen mit der Zielsetzung gewählt, eine möglichst weitgehende baulich-räumliche Fassung der einzelnen Wohnquartiere mit innenliegenden Gärten zu erreichen. Andererseits sollen möglichst viele Gebäude mit der Gartenseite nach Süden und Westen orientiert werden. Auf dieser Grundlage können mit der Bau-realisation auch Überlegungen zur Nutzung der Sonnenenergie ins Auge gefaßt werden.

Die Gesamtsituation des neuen Wohngebietes ist durch die starke und wellige Hangsituation geprägt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden in Teilbereichen Erdarbeiten zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Höhenentwicklung der Straßenabwicklungen und der Gebäude- und Gartenanschlüsse erforderlich.

5.2 Wohnbebauung

Neben den Flächen, die in der Verfügung der Hülbeck Entwicklungsgesellschaft stehen, wurden die Grundstücke an der Bergischen Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um auf den sehr tiefen östlichen Grundstücken langfristig eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Erschließung dieser Grundstücke soll ebenfalls über

die neu zu erstellenden, öffentlichen Straßen im südlichen Plangebiet erfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Prägung an der Bergischen Straße und unter Berücksichtigung der exponierten Lage der Grundstücke wird hier eine repräsentative, freistehende Einzelhausbebauung angestrebt. Die Gebäudestellung der südlich anschließenden und bereits tieferliegenden Wohnbebauung gewährleistet weitgehend die Blickbeziehungen von der Hauptwohnseite in den Landschaftsraum.

Im übrigen Plangebiet ist ausschließlich eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und z.T. Souterrainwohnungen vorgesehen. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Heiligenhaus für eine an die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bauweise und unter Berücksichtigung der Konzentration der Bebauung auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht diese vorwiegend aus Doppelhäusern. An räumlich exponierten Lagen (südlich des Quartiersplatzes gegenüber dem Kindergarten) und in Bereichen, in denen die entstehenden Grundstückszuschnitte dies erfordern, werden insgesamt 6 Hausgruppen mit jeweils drei Hauseinheiten entstehen.

Auf den Grundstücken der Hülsbeck Entwicklungsgesellschaft können nach dem städtebaulichen Konzept insgesamt ca. 80 Hauseinheiten realisiert werden, davon ca. 62 in Doppelhaushälften und 18 in den genannten Hausgruppen.

Die Grundstücke umfassen im Durchschnitt eine Größe von ca. 250 – 350 m². Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal eingeschossigen Bauweise können so ausreichend große und flexible Wohngrundrisse ermöglicht werden.

Von den geplanten Hauseinheiten sind ca. 68 Gebäude mit den Gärten nach Süden oder Westen und ca. 12 nach Osten orientiert. Die Gebäudestellung ergibt sich im wesentlichen aus der Notwendigkeit, das Plangebiet von der Hülsbecker Straße ausgehend über Ost-West verlaufende Stichstraßen (Planstraße A bis C) zu erschließen.

Nach Süden ist eine straßenbegleitende, den öffentlichen Raum fassende Bebauung vorgesehen, nach Norden stehen die Gebäude quer zur Erschließung, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der gartenorientierten Wohnseiten sicherzustellen.

Insbesondere an den öffentlichen Platzbereichen werden zur baulich-räumlichen Fassung Wohngebäude mit Ost-Orientierung der Gartenseiten vorgesehen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Bergischen Straße können weitere 6 Wohneinheiten in 4 Einzelhäusern sowie einem Doppelhaus entstehen.

5.3 Erschließung

Die Haupteerschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt über drei, von der Hülsbecker Straße ausgehende Stichstraßen (Planstraßen A bis C). Ausgehend von dieser inneren Haupteerschließung zweigen schmalere Wohnwege zur Erschließung der quer zu den Wohnstraßen angeordneten Gebäude ab.

Die beiden Haupteerschließungsstraßen (Planstraße B und C) weisen einen Querschnitt von 8,5 m auf und ermöglichen beidseitige Fußwege sowie öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung. Insgesamt können im Plangebiet ca. 30-35 öffentlich zugängliche Parkplätze untergebracht werden.

Die Planstraßen werden lediglich durch separate Fußwege miteinander verbunden. Damit soll eine Durchfahrung des Wohngebietes von Fahrzeugen, die Kinder an dem angrenzenden Kindergarten abliefern oder abholen, vermieden werden und das Verkehrsaufkommen auf den reinen Ziel- und Quellverkehr beschränkt werden.

Ein wesentliches Element der öffentlichen Erschließung bilden verschiedene Platzbereiche zur Gliederung des Verkehrsraumes und zur Gestaltung wiedererkennbarer Aufenthaltsbereiche im Wohnumfeld. Ein größerer Quartiersplatz an der Hüsbecker Straße gegenüber dem Kindergarten prägt den Haupteingangsbereich in das neue Wohngebiet. Das Ende der Planstraßen B und C wird jeweils durch einen abschließenden Wendepplatz in einer Größe von 18 x 18 m gebildet. Die für Wendevorgänge von Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlagen prägen als öffentlicher Platz die zentralen Bereiche des neuen Wohngebietes.

Aufgrund der Hangsituation werden die von Nord nach Süd verlaufenden Wohnwege voraussichtlich ein Längsgefälle von maximal 8-9 % erhalten.

Ergänzt wird das Erschließungsnetz durch ein Fußwegesystem, das einerseits die Baugebiete untereinander, andererseits diese mit dem angrenzenden Freiraum verbindet. Desweiteren sollen auch die Fußwegeverbindungen von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Stichstraßen aufgenommen werden, um der dort angesiedelten Wohnbebauung einen direkten Zugang in den Freiraum und fußläufige Wege zum Kindergarten westlich der Hüsbecker Straße zu ermöglichen.

5.4 Begründung

Die einzelnen Wohnquartiere in dem neuen Baugebiet ermöglichen weitgehend die Gestaltung von zusammenhängenden Gartenbereichen. Die städtebauliche Konzeption und die planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten ausreichende Grundstücksgößen zur Realisierung attraktiver Gartenflächen.

Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung im Plangebiet ist die Gestaltung des südlichen Landschaftsraumes zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem Tal des Laubecker Baches. Der Grünbereich soll als ökologisch und landschaftlich qualitätsvoller Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden; auf diesen Flächen werden auch die Kompensationsmaßnahmen für den mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt. Am östlichen Plangebietsrand soll der vorhandene Busch- und Baumbestand am Feldrand in die Grünfläche integriert und erhalten werden.

Innerhalb der Grünfläche ist östlich der Hüsbecker Straße die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen, der sowohl aus dem Bereich des Plangebietes als auch vom Neubaugebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 44 gut zu erreichen ist.

5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Für die Versorgung der Baugebiete mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser wird davon ausgegangen, daß die im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze ausgebaut und in die baulichen Ergänzungsbereiche hinein verlängert werden können. Gegenteilige Aussagen von Versorgungsträgern sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, daß die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Schmutzwasser

Nach der inzwischen erfolgten Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Laubecker Bach an der Hülbecker Straße und den durchgeführten Kanalsanierungsmaßnahmen in Heiligenhaus-Süd ist das Plangebiet hinsichtlich der Stadtentwässerung als erschlossen zu bewerten.

Regenwasser

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Neubebauung durch eine Trennkanalisation zu entsorgen, da aufgrund der Hanglage des Bebauungsplangebietes Beeinträchtigungen der tiefer gelegenen Baugrundstücke durch Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden können. Das anfallende Niederschlagswasser soll direkt in das Hochwasserrückhaltebecken am Laubecker Bach geleitet werden. Ausgehend vom mittleren Platzbereich der Planstraße C ist dazu eine Leitungstrasse durch die öffentliche Grünfläche bis zum Hochwasserrückhaltebecken zu verlegen. Auf die Festsetzung der Leitungstrasse innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird verzichtet, da die genaue Lage und Ausführung der Niederschlagswasserleitung im Laufe der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt wird.

Von der Niederschlagswasserableitung ausgenommen ist die Bebauungszeile südlich der Planstraße C. Da hier hangabwärts keine Baugrundstücke angrenzen, ist für diese Baugebiete die Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken vorgesehen.

5.6 Flächen- und Nutzungsbilanz

Wohngebiete (Bestand)	ca. 0,58 ha	9,1 %
Wohngebiete (geplant)	ca. 3,00 ha	47,2 %
Öffentliche Erschließung	ca. 0,65 ha	10,3 %
Grünflächen	ca. 2,12 ha	33,4 %
Plangebiet	ca. 6,35 ha	100,0 %

Vorhandene Wohneinheiten	4
Einzelhäuser	3-5
Doppelhauswohneinheiten	60-64
Wohneinheiten in Hausgruppen	18
Wohneinheiten gesamt	85-91

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption des städtebaulichen Entwurfes wider, wie er aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen überarbeitet worden ist.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Wohnungen und Eigenheimen. Es ist nicht vorgesehen, daß sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in größerem Umfang etablieren sollen, allerdings sollen derartige Nutzungen, etwa im Bereich der freien Berufe, planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Baugebiete werden deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Um jedoch andererseits im Plangebiet aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen sowie insbesondere zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) generell unzulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) in den neuen Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4 beschränkt. Dies entspricht den heute üblicherweise zugrunde zulegenden Werten der Baunutzungsverordnung und ermöglicht die grundsätzlich verträgliche Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung. Entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanesbereiches und aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum südlich angrenzenden Freiraum wird eine bauordnungsrechtlich maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Bergischen Straße wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen bestätigen die vorhandene Bebauung und ermöglichen ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den sehr großen Grundstücksflächen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Einerseits wird eine flexible Mischung verschiedener Haustypen angestrebt, um der entsprechend differenzierten Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt Rechnung tragen zu können. Gleichzeitig sollen jedoch auch wiedererkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet entstehen. Andererseits gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Diese Anforderungen sollen erfüllt werden, ohne daß der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Prägung und der Siedlungsstruktur im südlichen Stadtbereich von Heiligenhaus wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, daß für das Neubaugebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Insbesondere im mittleren Abschnitt zwischen den Planstraße B und C wird darüber hinaus festgesetzt, daß zur Ermöglichung der vorgesehenen Reihenhauseinheiten Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Für die Bauzeile südlich der Planstraße C im Übergang zur freien Landschaft wird festgesetzt, daß lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für die bestehende Bebauung entlang der Bergischen Straße und die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehene Neubebauung wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Durch eine textliche Festsetzung wird die Länge der Doppelhäuser und Hausgruppen auf maximal 23 Meter begrenzt, um einen offenen Charakter des künftigen Wohngebietes zu gewährleisten und eine Barrierewirkung zwischen dem bereits bebauten Bereich und der freien Landschaft zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen im Bereich der Neubebauung in der Regel eine Tiefe von 14,0 m auf.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich eine Vorgartenzone von mindestens 2 Metern.

Die bestandsgebundenen Wohngebiete werden durch Baugrenzen umfaßt, die den Bestand planungsrechtlich absichern und eine bauliche Ergänzungen bestehender Gebäude in einem verträglichen Rahmen zulassen.

6.3 Erschließung

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Hülsbecker bzw. Bergische Straße gesichert.

Die Erschließungsflächen der Planstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der Straßen Rechnung getragen.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze soll grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen.

Die Stellplätze im Bereich der Einfamilienhausbebauung können in einer Garage oder einem Carport angeordnet werden. Vor oder neben den Garagen bzw. Carports kann jeweils ein zweiter Stellplatz eingerichtet werden.

Die erforderlichen Besucherparkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend als Längsparker vorgesehen. Gegenüber der Kindertagesstätte an der Hülsbecker Straße sind im Bereich des vorgesehenen Platzes insgesamt 8 Senkrechtparkplätze vorge-

sehen. Die entsprechenden Flächen werden in einer Tiefe von 5,5 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stellplatznachweis gegeben.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung um 50 % der mit der GRZ festgelegten, zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, deren Zufahrten wird nicht eingeschränkt.

Fußwege

Der neu entstehende Platz gegenüber der Kindertagesstätte an der Hülsbecker Straße soll den zentralen Kommunikations- und Treffpunkt der beiderseits der Straße vorgesehenen Wohnbebauung darstellen. Um die Funktion des Platzes als Treffpunkt für Fußgänger zu betonen und eine Beeinträchtigung durch Fahrzeuge zu vermeiden, wird der zentrale Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich festgesetzt.

Ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt wird die vorgesehene Unterbrechung der Planstraßen B und C zur Verhinderung einer durchgehenden Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr. Aufgrund der Höhenlage soll die Unterbrechung zweckmäßigerweise als Treppenanlage ausgeführt werden. Um auch Rollstuhlfahrern und Kinderwagen die Nord-Süd-Querung zu ermöglichen, soll in die Treppenanlage eine Rampe integriert werden.

Im nördlichen Planbereich wird durch die Festsetzung eines weiteren Fußgängerbereiches eine Trennung der Planstraße A von der Planstraße B für den motorisierten Verkehr erreicht.

Die Festsetzung von Wegeflächen für Fußgänger im Bereich der öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für Kompensationsmaßnahmen soll nicht erfolgen, da hier die genaue Führung der Wege im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung der Grünfläche festgelegt werden sollen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der Bauzeilen, die lediglich eine geringe Länge aufweisen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.4 Grünordnung / Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Niederschlagswasserversickerung

Grünordnung

Der Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf der Gestaltung des Landschaftsraumes als öffentlich zugängliche Flächen südlich der geplanten Bebauung im Übergang zum Tal des Lau-becker Baches. Auf diesen Flächen werden auch die Kompensationsmaßnahmen für den mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt. Weiterhin ist innerhalb dieser Grünfläche östlich der Hülsbecker Straße ebenfalls die Errichtung eines Kinderspielplatzes zur Versorgung der Baugebiete in den Bebauungsplänen Nr. 43 und 44 vorgesehen. Daher werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz festgesetzt. Weiterhin

werden im östlichen Planbereich die Flächen, die die Verbindung zwischen den Planstraßen B und C herstellen, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von verbindenden Fußwegen vorgesehen. Da die genaue Führung der Wege der späteren Gestaltungs- und Ausbauplanung vorbehalten bleiben soll, wird auf eine Festsetzung von Fußwegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen verzichtet. Auch die Lage und Größe des Spielplatzes wird im Rahmen der Ausbauplanung der Grünfläche festgelegt.

Die Flächen werden zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Ausgenommen davon werden Bereiche entlang der Hülbecker Straße und der südwestlichen Bauzeile sowie im östlichen Planbereich, die aufgrund des Spielplatzes bzw. der vorgesehenen Wegeführungen einem höheren Nutzungsdruck unterworfen sind.

Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Rahmen des LBP vorgeschlagenen Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert. Dazu gehören die Entwicklung von Landschaftshecken südlich und östlich der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

Um die landschaftliche Einfügung des Spielplatzes sicherzustellen, ist auch dieser mit einer mindestens 5 m breiten Landschaftshecke einzugrünen. Weiterhin wird festgesetzt, daß an bestimmten Stellen (parallel zur Hülbecker Straße, parallel zur Landschaftshecke im südwestlichen Planbereich, im Verlauf der Kanaltrasse sowie am östlichen Plangebietsrand) die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise zulässig ist. Des weiteren ist der vorhandene Baumbestand im südlichen Abschnitt der Hülbecker Straße nach Norden durch die Pflanzung von Stieleichen fortzusetzen. Auf den verbleibenden Teilen der Grünfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche eine Gehölzentwicklung vorzunehmen.

Insgesamt kann der mit den Baumaßnahmen verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht nur vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, es wird zudem mit der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen ein Kompensationsüberschuß in einer Höhe von ca. 16.000 ökologischen Werteinheiten erzielt.

Als eine der wenigen vorhandenen Busch- und Baumbestände im Plangebiet soll der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Feldrand erhalten bleiben. Die entsprechenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um eine Wegeverbindung aus dem Plangebiet zur Rembrandt- bzw. Menzelstraße zu ermöglichen, wird weiterhin festgesetzt, daß an zwei Stellen ein Eingriff in den Bestand in einer maximalen Breite von 2 Metern zulässig ist.

Niederschlagswasserversickerung

Entsprechend der Zielsetzung, für die südlich der Planstraße C liegende Bauzeile eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen, wird durch Text festgesetzt, daß gemäß § 51a Landeswassergesetz das dort auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist.

6.5 Gestaltung

Um die bauliche Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, wird durch Text festgesetzt, daß die Gebäude eine Dachneigung von maximal 45 Grad aufweisen dürfen. Durch diese Festsetzung wird einerseits die Einfügung der Gebäude in die umgebende Bebauung gewährleistet, andererseits wird die Ausbildung von sehr steilen und damit hohen Gebäudedächern verhindert.

Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW festgesetzt, daß für private Stellplätze in den neu festgesetzten Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine zumindest teilweise Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

6.6 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
- Kampfmittel im Boden
- Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhaus
- Mögliche Lärmbelastungen nach dem Bau der A 44.

7. Bodenordnung

Da sich der überwiegende Teil der Flächen, die für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden sollen, in der Hand eines Vorhabenträgers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen / Heiligenhaus, 07.01.1999

Zu der Begründung gehört der landschaftspflegerische Begleitplan vom Januar 1999.

Diese Fassung der Begründung hat nebst Anlage in der Zeit vom **02.02.1999** bis **08.03.1999** einschließlich in den Räumen des Fachbereiches 4 -Fachgruppe Planung und Vermessung- zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den 24.03.1999
FG Planung und Vermessung

S. 

Diese Fassung der Begründung mit Anlage ist vom Rat der Stadt Heiligenhaus in seiner Sitzung am **28.04.1999** in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 43 als Begründung i. S. von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Heiligenhaus, den 09. Juni 1999

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Blum', written in a cursive style.