

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan Nr. 56 " H e i d e "  
der Stadt Heiligenhaus/Kreis Mettmann

---

1. Landesplanerische Zielsetzungen

Die Stadt Heiligenhaus mit zur Zeit ca. 30.000 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Kreises Mettmann. Nach den Landesentwicklungsplänen I und II ist Heiligenhaus der Ballungsrandzone zugeordnet und somit Entwicklungsschwerpunkt 3. Ordnung, umgeben von den Ballungskernen

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

Das Stadtgebiet umfaßt ab 1. 1. 1975 eine Fläche von 27,35 qkm und gliedert sich in die Siedlungsbereiche:

Heiligenhaus-Stadt

(mit den Stadtteilen Hetterscheidt,  
Brügelweg,  
Nonnenbruch,  
Wassermangel,  
Oberilp und  
Unterilp)

Isenbügel-Laupendahl:

(Ortsteil Isenbügel)

und in die Streusiedlungsbereiche Hofermühle und Tüschen.

Im Gebietsentwicklungsplan 1970 der Landesplanungsgemeinschaft Rheinland - Teilabschnitt Düsseldorf-Mettmann - wird von der Landesplanung der Stadt Heiligenhaus für beide Wohnsiedlungsbereiche Heiligenhaus-Stadt und

Isenbügel-Laupendahl ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 35.000 Einwohner bis 1980 zugestanden. -

Nach neueren Schätzungen wird diese Zahl jedoch erst 1985 bzw. später erreicht werden.

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist in den zeichnerischen Darstellungen zum Gebietsentwicklungsplan Teil des Wohnsiedlungsbereiches Heiligenhaus-Stadt.

## 2. Kommunales Planungsziel

Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Planungen in Heiligenhaus bildet der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan: übergeleiteter Leitplan aus dem Jahre 1959 mit seinen 14 genehmigten und verbindlichen Änderungen. Hierin ist der größte Teil der Flächen, die durch diesen Bebauungsplan als Wohnbauland festgesetzt werden sollen, noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die gleichzeitig verfahrensrechtlich betriebene 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung wird sichergestellt, daß sich dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein erstes Ergebnis der durchgeführten Bestandsuntersuchungen und planerischen Entwurfsarbeiten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte neue Stadtgebiet nach Vollzug der kommunalen Neugliederung im Raume Mönchengladbach / Düsseldorf / Wuppertal. Hiernach hat sich u. a. ergeben, daß die durch diesen Bebauungsplan zu schaffenden Wohnbaugebiete einen der neuen Siedlungsschwerpunkte in der Stadt Heiligenhaus bilden, und zwar unter Beachtung folgender städtebaulicher Gegebenheiten und Zielsetzungen:

- günstige Lage zur Stadtmitte = 700 - 1.200 m entfernt
- städtebauliche Klammer zwischen der Stadtmitte und dem Stadtteil Hetterscheidt
- günstige Lage zum beabsichtigten S-Bahn-Haltepunkt "Abtskücher Straße" der geplanten S-Bahnstrecke Kettwig - Heiligenhaus - Velbert = 500 - 800 m entfernt
- fußwegmäßige Anbindung an das ausbaufähige Naherholungsgebiet "Angertal" über landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Norden an bestehende Wohngebiete, im Osten, Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Alle durch diese städtebauliche Maßnahme neu geschaffenen Wohnbaugebiete werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme des bestehenden Umspannwerkes der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG., Essen, südlich des Laubecker Baches.

Nach Abschluß der Bautätigkeit in den Bereichen "Oberilp" und "Hanholz" verfügt die Stadt Heiligenhaus derzeit über keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr, die für die Wohnbebauung aufgeschlossen werden können. Beim Amt für Wohnungsfürsorge und Wohnungsvermittlung der Stadt Heiligenhaus sind ca. 600 Bauinteressenten für die Errichtung von Einfamilienhäuser registriert. Des weiteren zeigt sich eine verstärkte Nachfrage nach Etagenwohnungen in günstiger Lage zur Innenstadt ab.

Um den erkennbaren Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung Rechnung zu tragen und um die angestrebte Eigentumsbildung im Wohnungswesen zu fördern, hält die Stadt Heiligenhaus die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für erforderlich.

### 3. Städtebaulicher Inhalt

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes - ca. 450 - 1.200 m vom Stadtzentrum entfernt - grenzt im Norden an vorhandene Wohnbereiche des südöstlichen Stadtrandes von Heiligenhaus-Mitte.

Vom räumlichen Geltungsbereich werden auch bebaute Grundstücke im Bereich "Wülfrather Straße/Bayernstraße/Herzogstraße/Am Siepen/Südring" erfaßt, um Erweiterungsbauten und mögliche Baulückenschließungen in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und um die verkehrlichen Belange der Straßenknoten "Wülfrather Straße/Dürerstraße/Bayernstraße" und "Am Siepen/Südring" planungsrechtlich abzusichern und neu zu ordnen.

#### Flächenbilanz.

Größe des Bebauungsplan- gebietes:	ca. 51,749 ha	= 100 %
davon festgesetzt als		
- Wohnbauland im WA-Gebiet	ca. 19,719 ha	= 38,1 %
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	ca. 1,219 ha	= 2,4 %
- Verkehrsflächen	ca. 8,530 ha	= 16,5 %
- Versorgungsflächen	ca. 1,014 ha	= 2,0 %
- Grünflächen	ca. 7,739 ha	= 14,9 %
- landwirtschaftliche Nutz- flächen einschließlich der Wirtschaftswege	ca. 13,528 ha	= 26,1 %.

Die Flächen des Wohnbaulandes im WA-Gebiet von ca. 19,719 ha unterteilen sich wie folgt:

- vorhandene bebaute Grundstücke einschließlich möglicher Baulückenschließung ca. 2,729 ha
- neues Wohnbauland für Einfamilienhäuser einschließlich privater Erschließungsflächen sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze ca. 11,230 ha
- neues Wohnbauland für den Geschößwohnungsbau einschließlich Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze ca. 5,760 ha.

Wegen der Nähe zum Stadtbereich "Oberstadt" mit seinen gemischt und gewerblich genutzten Baubereichen wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung - BauN VO - festgesetzt. Damit aber die in den Innenbereichen der WA-Gebiete auftretenden Emissionen auf das Unvermeidbare beschränkt werden, sind die nach § 4 Abs. 3 BauN VO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen. Zulässig sind daher nur die Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauN VO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dieses Gebietes dienende Läden
- Schank und Speisewirtschaften
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zur Sicherung des angestrebten Einfamilienhausgebietscharakters ist im Bebauungsplan für Teile des Baugebietes - in der Planzeichnung als WA 1 - Gebiet bestimmt - nach § 4 Abs. 4 BauN VO festgesetzt worden, daß auf den Baugrundstücken nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse im Neubaugebiet schwankt zwischen II und IV als Höchstgrenze, an 3 Stellen entlang des "großen Wohnweges" - in der Planzeichnung als Fußgängerbereich vermerkt - können Gebäudeteile maximal 6 Vollgeschosse erhalten.

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung - Grund- und Geschößflächenzahlen - entspricht den Werten des § 17 Abs. 1 BauN VO.

Unter Verwendung derzeitiger Grundrißlösungen für den Geschößwohnungsbau - M e h r f a m i l i e n h ä u s e r - können auf den im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen von ca. 57.600 qm - Baugebiete mit einer Zahl an Vollgeschossen zwischen III und VI - ca. 450 WE geschaffen werden. Als Belegungsnummer werden für die weiteren Berechnungen

3,0 P e r s ö n e n / W E

angenommen.

Unter der rechnerischen Annahme einer mittleren Grundstücksgröße von 400 qm können auf den im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen von ca. 112.300 qm - Baugebiete mit einer Zahl an Vollgeschossen von II - ca. 280 B a u p l ä t z e für die Errichtung von E i n f a m i l i e n h ä u s e r n geschaffen werden. Die Bauweise dieser Wohngebäude wird auf Grund des festgelegten Erschließungssystems zu einem großen Teil als Hausgruppe mit Wohnwegerschließung und getrennter Anordnung der Stellplätze/Garagen als Gemeinschaftsanlage durchgeführt werden.

Bei Berücksichtigung einer möglichen zweiten Wohnungseinheit in diesen Wohngebäuden werden für diese Baugebiete ca. 330 WE geschätzt.

Als Belegungsziffer werden für die weiteren Berechnungen

3,5 P e r s o n e n / W E

angenommen.

Somit ergibt sich für die durch diesen Bebauungsplan  
n e u g e s c h a f f e n e n W o h n b a u g e b i e t  
südlich des Laubecker Baches eine g e s c h ä t z t e  
E i n w o h n e r z a h l von 2.500 P e r s o n e n.

Im Bebauungsplan sind für die Baugrundstücke im WA-Gebiet die Gradzahlen der zulässigen Dachneigung - soweit gestalterisch notwendig - festgesetzt.

Hierdurch soll gesichert werden, daß sich die Neubebauung harmonisch in das vorhandene Stadtbild der südlichen Ortslage von Heiligenhaus einfügt.

Für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Bebauungsplan Grundstücksflächen von ca. 12.190 qm vorgesehen:

- für eine 2-zügige Grundschule ca. 7.000 qm

(Nachweis des Flächenbedarfs:

$$2 \times 4 \text{ Z} \times 30 \text{ S} = 240 \text{ S}$$

$$240 \text{ S} \times 25 \text{ qm/S} = 6.000 \text{ qm ohne Sportplatz})$$

- für einen Kindergarten/Kindertagesstätte ca. 5.190 qm.

Diese Einrichtungen sollen den neuen Siedlungsbereich sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete versorgen. Die Festsetzung des Baugrundstückes für die Grundschule ist zunächst als Vorsorgeplanung auf dem Schulsektor zu werten.

Der eigentliche Bedarf und somit die Schaffung dieser Einrichtung können erst nach Vorliegen endgültiger

landesrechtlicher Bestimmungen über die zukünftige Schulstruktur sowie nach Fertigstellung des kommunalen Schulentwicklungsplanes festgestellt werden. Alle übrigen notwendigen Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur sind in günstiger Entfernung im innerstädtischen Bereich vorhanden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes an das örtliche Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Sammelstraße - Planstraße J, die in Höhe der Straßen "Am Siepen/Bergstraße" vom Südring (B 227) abzweigt und in den nordöstlichen Teil des Gebietes führt und über die Verlängerung der Wülfrather Straße als Sammelstraße, die beide durch die Sammelstraße - Planstraße A zu einer "Haupterschließungsschleife" miteinander verbunden werden.

Von diesen Sammelstraßen zweigen in Stichform die Anliegerstraßen - Planstraßen B, D, E, F, G, H und L in die einzelnen Bauquartiere ab.

Die Planstraße J erhält folgenden Regelquerschnitt:

- 7,5 m Fahrbahn,
- 2,0 m Gehweg beidseitig und
- 2,0 m Parkstreifen/Grünstreifen im anbaufähigen Bereich.

Die Wülfrather Straße - Neubaustrecke erhält folgenden Regelquerschnitt:

- 7,5 m Fahrbahn,
- 3,0 m einseitiger Gehweg an der Nordostseite,
- 3,5 m Grünstreifen als Trennung Fußgänger/Kfz,
- 1,5 m Grünstreifen im Übergangsbereich in die Planstraße A 2,0 m Gehweg.

Die Planstraße A erhält folgenden Regelquerschnitt:

7,5 m Fahrbahn,  
2,0 m einseitiger Gehweg an der Südseite,  
3,5 m Grünstreifen als Trennung Fußgänger/Kfz  
bzw. Parkstreifen,  
1,0 m Grünstreifen.

Die Planstraße B erhält folgenden Regelquerschnitt:

6,0 m Fahrbahn,  
1,0 m bzw. 1,5 m Gehweg beidseitig,  
im östlichen Streckenabschnitt zusätzlich  
Parkbuchten von 6,0 m Tiefe.

Die Planstraßen D, F, G, H und L erhalten folgenden  
Regelquerschnitt:

6,0 m Fahrbahn,  
1,75 m Gehweg,  
0,75 m Schrammbord.

Die Planstraße E erhält folgenden Regelquerschnitt:

6,0 m Fahrbahn,  
1,75 m Gehweg an der östlichen und nördlichen  
Seite und Parkbuchten von 5,5 m Tiefe am  
Ende der Straße.

Im Anfangsbereich sind neben den oben genannten  
Straßenelementen noch Flächen für einen Fußweg  
von 3,0 m Breite und einen Grünstreifen von 3,5 m  
im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Fußweg geht an seinem südlichen Ende in den  
Wirtschaftsweg "Wülfrather Straße" über.

Für die zweispurigen anbaufähigen Sammelstraßen lassen sich auf Grund der topographischen Verhältnisse die nach der RAST - E vorgesehenen Trassierungsgrenzwerte von 6 % Straßenlängsneigung nicht in allen Streckenabschnitten einhalten.

Die Planstraße J beim Durchqueren des Laubecker Bachtales und die Planstraße A / Wülfrather Straße - neu, beim Einbinden in die bestehende Wülfrather Straße (vorhandenes Gefälle von 12 %) erreichen eine Längsneigung bis zu 10 %. Sie liegen aber nach der RAST-E im Bereich der Trassierungsgrenzwerte für Ausnahmefälle.

Unabhängig von den im Baugenehmigungsverfahren zu fordernden Stellplätzen auf den Baugrundstücken nach dem RdErl. des Innenministers vom 19. 9. 1972 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen - sind in diesem Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen so festgesetzt, daß hierin ca. 197 Parkstände für Besucher, Lieferanten oder sonstige angelegt werden. Das entspricht einem Anteil von  $197 : 780 = 1 : 4$ ; nach RAST - E vorgesehen  $1 : 5$ . (Parkstand/ WE)

Neben den klassischen Erschließungsanlagen, wie Sammel- und Anliegerstraßen mit Gehwegen, ist in diesem Bebauungsplan ein Wohnwegenetz festgelegt worden, das den Bewohnern und Besuchern dieses Siedlungsbereiches die Möglichkeit gibt, die Wohngebäude, die Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie die privaten Versorgungseinrichtungen auch losgelöst von den Erschließungsstraßen zu erreichen. Der "große Wohnweg" - ca. 500 m lang - in der Planzeichnung als Fußgängerbereich vermerkt, soll auf Grund seiner flächenmäßigen Festlegung und seiner Ausgestaltung mit Spielecken, Sitzgruppen und Bepflanzungen als "Begegnungszone" dienen.

Hieran sollen auch alle die der Versorgung dieses Gebietes dienende Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur gelegen sein.

An den beiden Endpunkten dieser fußläufigen Zone werden bei Einbeziehung dieses Siedlungsbereiches in das öffentliche Personennahverkehrsnetz die Haltestellen liegen.

Für den Durchbau der Wülfrather Straße und in größerem Maße für den Bau der Planstraße J werden Flächen im Laubecker Bachtal in Anspruch genommen, die gemäß Verordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 2. 6. 1971 dem Landschaftsschutz unterliegen.

Um das Landschaftsbild weitgehend zu erhalten, werden diese Sammelstraßen auf Dämmen geführt, deren Böschungen lang ausgezogen den vorhandenen Geländebeziehungen angepaßt und mit in dieser Talzone heimischen Solitärpflanzen besetzt werden.

In diesem Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche von ca. 10.140 qm festgesetzt. Diese umfaßt das bestehende Umspannwerk Heiligenhaus der Rheinische Westfälischen Elektrizitätswerke AG., Essen und sichert die notwendige Erweiterung.

Zu den von dieser Anlage ausgehenden Geräuschemissionen wird unter Punkt 4 dieser Begründung Stellung genommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche von ca. 77.390 qm für Grünflächen verteilt sich auf

<u>Parkanlagen</u>	= 39.565 qm,
auf <u>Spielplätze</u>	= 37.825 qm.

Unter Beachtung des Runderlasses des Innenministers vom 31. 7. 1974 - Hinweise für die Planung von Spielflächen - ergibt sich für das Neubaugebiet "Heide" ein Spielflächenbedarf (Bruttofläche) von

$$4,0 \text{ qm/EW} \times 2.500 \text{ EW} = 10.000 \text{ qm:}$$

- für die Spielbereiche C muß bei einem gewählten Flächenanteil von 20 % an den Gesamtspielflächen eine Größe von 2.000 qm vorgehalten werden.

Im Bebauungsplan selbst ist eine Fläche von insgesamt ca. 3.225 qm festgesetzt, aufgeteilt in 4 Standorte mit Einzelgrößen zwischen 400 und 1.235 qm;

- für die Spielbereiche B muß bei einem gewählten Flächenanteil von 50 % an den Gesamtspielflächen eine Größe von 5.000 qm vorgehalten werden;

Im Bebauungsplan selbst ist eine Fläche von insgesamt ca. 5.315 qm festgesetzt, aufgeteilt in 3 Standorte mit Einzelgrößen zwischen 1.130 und 2.345 qm;

- für die Spielbereiche A und somit auch für die Freizeitbedürfnisse der Erwachsenen sind im Bereich des Laubecker Baches Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 27.895 qm durch den Bebauungsplan für diese Nutzung festgesetzt.

Dieser Bereich dient überwiegend der Versorgung der nördlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiete.

Der rechnerische Anteil für das Neubaugebiet "Heide" beläuft sich auf ca. 5.000 qm.

Die Spielplatzfläche von ca. 1.390 qm an der Wülfrather Straße/Dürerstraße ist den dort bestehenden Wohnbereichen zuzuordnen und verteilt sich auf die Spielbereiche B und C.

Die Festsetzung von ca. 135.280 qm als landwirtschaftliche Nutzfläche und somit die planungsrechtliche Festschreibung dieser bestehenden Nutzung soll, auf den westlichen Teil bezogen, die naturräumliche Gliederung der Heiligenhauser Stadtlandschaft mit ihren "Grünzungen" sichern und auf den südlichen Teil bezogen, soll damit der planerische Wille der Stadt Heiligenhaus zum Ausdruck gebracht werden, neue Wohngebiete nicht näher als rd. 350 m an die geplante Bundesfernstraße A 44 heranzuführen.

#### 4. Belange des Immissionsschutzes

Teile der WA-Gebiete innerhalb dieses Bebauungsplanes liegen im Emissionseinflußbereich des Umspannwerkes Heiligenhaus der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG., Essen und der geplanten Bundesfernstraßen A 44 - Trasse Ia (ca. 350 m entfernt im Süden) und der A 31 ( ca. 600 m entfernt im Osten).

Um die tatsächlichen oder die theoretisch ermittelten Immissionsbelastungen der neuen WA-Gebiete festzustellen und um vorbeugende Immissionsschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können, wurde das Institut Dr. Ing. Klapdor, Düsseldorf, mit der Erstellung von Gutachten beauftragt.

Umspannwerk Wülfrather Straße:

Nach der gutachterlichen Stellungnahme zu Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch die 110 kV - Umspannanlage, vom 28. 10. 1975 - V 701 296 und dem Prüfbericht-Nr. 751489 vom 29. 10. 1975 ist festzustellen,

daß bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von ca. 50 m von den Transformatoren Lärmpegel von max. 47 dB (A) zu verzeichnen sind. Erst bei einer Entfernung von  $> 100$  m von diesen Anlagen beträgt bei freier Schallausbreitung der Beurteilungspegel  $\leq 40$  dB (A) und entspricht somit dem Immissionsrichtwert von nachts 40 dB (A) für WA-Gebiete. Um die ungehinderte Schallausbreitung nach Süden zu den neuen Wohngebieten zu dämmen, ist auf der dazwischen liegenden Fläche für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze die Errichtung von Garagen, parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Versorgungsfläche, zwingend festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse im Nahbereich zur Umspannanlage auf maximal 11 begrenzt. Da bei Inversionserscheinungen durch Temperatur- und Windeinfluß die Schallstrahlen zwischen Schallerzeuger und Schallempfänger nicht mehr geradlinig verlaufen, sondern in gekrümmter Form feste Hindernisse umgehen, sind alle Baugrundstücke im Umkreis von 100 m um das Baugrundstück für das Umspannwerk im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BBauG als Flächen gekennzeichnet worden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen für den Schallschutz erforderlich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren wird im Einzelfall darauf hingewiesen, daß durch Lärminderungsmaßnahmen an den Gebäudeaußenwänden oder durch entsprechende Grundrißlösungen im Inneren der Aufenthaltsräume ein Geräuschpegel von maximal 30 dB (A) zu sichern ist bezogen auf den maximalen Außenwert von 47 dB (A).

Geplante Bundesfernstraße A 44 - Düsseldorf - Bochum - Dortmund:

In der gutachterlichen Stellungnahme zu primären Schallschutzmaßnahmen an der geplanten A 44 - Variante Ia - bezogen auf das Baugebiet "Heide" vom 19. 3. 1976 - V 700 193a - Anmerkung:

Der Trassenführung A 44 - Variante Ia - hat der Rat der Stadt Heiligenhaus am 4. 2. 1976 zugestimmt - wird festgestellt, daß durch einen Lärmschutzwall mit einer Höhe zwischen 1,50 m und 9,0 m und von ca. 500 m Gesamtlänge am nördlichen Rand der Trasse der geforderte Immissionsrichtwert für WA-Gebiete von nachts 40 dB (A) annähernd erreicht wird.

Bei den mehrgeschossigen Wohnhäusern ist ab 4. Geschöß mit einer Überschreitung von 3 dB (A) zu rechnen.

Da dieser schalltechnischen Untersuchung nur eine Vorentwurfsplanung der A 44 - Variante Ia - im M. 1=5.000 des Landschaftsverbandes Rheinland zugrunde lag, wird die Stadt Heiligenhaus im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die o. g. Bundesfernstraßen versuchen, daß Schallschutzmaßnahmen an der Trasse errichtet werden, die den geforderten Planungsrichtpegel von 40 dB (A) im Baugebiet gewährleisten.

Unabhängig hiervon sind im Bebauungsplan selbst am Südrand der Bebauung Flächen für Parkanlagen festgesetzt, die als Lärmschutzpflanzungen mit einem Erdwall hergerichtet werden. Zum anderen wird im Baugenehmigungsverfahren den Bauherren bei der Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden empfohlen, Schallminderungsmaßnahmen an den Gebäudeaußenwänden vorzunehmen, die im Innern der Aufenthaltsräume einen Geräuschpegel von maximal 30 dB (A) sichern bezogen auf die nach dem vorliegenden Gutachten errechneten Außenwerte.

Geplante Bundesfernstraße A 31 - Bonn - Emden:

Auf Grund der vorhandenen Entfernung von 600 m und mehr und der topographischen Gegebenheiten sind hierzu

keine Schallgutachten erstellt worden.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die A 31 wird die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen, bezogen auf das Baugebiet "Heide", von der Stadt Heiligenhaus untersucht und ggfl. gefordert werden.

#### 5. Wasser- und abfallwirtschaftliche Belange

- Die Wasserversorgung der neuen Wohnbaugebiete wird durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Heiligenhaus mengenmäßig sichergestellt.

Sollte bei einzelnen Bauvorhaben der vorhandene Versorgungsdruck aus dem öffentlichen Rohrnetz den Erfordernissen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - (§§ 51 ff) nicht entsprechen, so sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Zusatzmaßnahmen (Druckerhöhungsanlagen o. ä.) zu fordern.

- Die schadlose Ableitung aller häuslichen Schmutzwässer und der Oberflächenwässer (Entwässerung) aus den neuen Baugebieten wird durch Anschluß an den Hauptsammler Süd im Mischsystem erfolgen.

Der Bereich des durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Baulandes wird bereits vom Generalentwässerungsplan "Heiligenhaus-Süd", genehmigt durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 14. 1. 1971, erfaßt.

Der Hauptsammler Süd ist an das "Zentralklärwerk Angertal" des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes angeschlossen.

Es ist beabsichtigt, den Regenauslaß des Hauptsammlers zu den bestehenden Regenrückhaltebecken an der Dörrenhauser Straße aufzugeben.

Sämtliche Abwässer sollen durch einen neu zu bauenden Entlastungssammler bis unterhalb der Laubecker Straße geführt werden.

Die neue Regenauslaßstelle wird damit an den vom Bergisch-Rheinischen-Wasserverband gewünschten Übergabepunkt verlegt. Die endgültige Hochwasserregullierung für den Laubecker Bach in diesem Bereich wird durch ein vom Bergisch-Rheinischen - Wasserverband vorgesehenes Hochwasserrückhaltebecken unterhalb der Hülsbecker Straße sichergestellt.

Alle für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen erforderlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnis-anträge - soweit die Stadt Heiligenhaus Bauherr ist - werden in gesonderten Verfahren rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Wasserläufe - Laubecker Bach, Dörrenhauser Bach und Schwittenesbach - werden durch die städtebauliche Planung nicht berührt und bleiben als offene Gewässer erhalten.

Sie liegen entweder in landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen oder in öffentlichen Grünflächen. Unter Beachtung des Runderlasses des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 2. 4. 1973 - III C 3 - 2512-22898 - Ausbau von Gewässern - sind Schutzstreifen von beiderseits 10 m entlang der Wasserläufe im Bebauungsplan vermerkt.

Die für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung benötigten Zuwegungen werden im Bereich der Grünflächen durch Uferwege (= öffentliche Wanderwege) geschaffen.

Für die durch den Bau von Erschließungsanlagen notwendigen Überfahrten werden die vorgeschriebenen Genehmigungen gemäß § 74 LWG in gesonderten Verfahren rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

- Die Stadt Heiligenhaus betreibt für Ihren Zuständigkeitsbereich die Abfallbeseitigung nach Maßgabe der Gesetze und der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung (Müllabfuhr) in der z. Z. gültigen Fassung als öffentliche Einrichtung.

Der anfallende Hausmüll aller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke in diesem Bebauungsplangebiet wird vom Einsammel- und Beförderungssystem der städt. Müllabfuhr erfaßt.

Das Behandeln, Lagern und Ablagern der Abfälle geschieht auf der geordneten "Mülldeponie Heiligenhaus" des Kreises Mettmann.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen notwendig.

Da sich die für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücke in Händen von zwei Eigentümern befinden, wird die Stadt Heiligenhaus die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchführen.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die der Stadt Heiligenhaus bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich entstehen:

- erstmalige Herstellung der Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Beleuchtung sowie der Kanalisation bis zum Hauptsammler Süd ca. 11,5 Mio. DM
- erstmalige Herstellung der öffentlichen Spielplätze für die Bereiche B und C sowie der Parkanlagen ca. 1,1 Mio. DM
- erstmalige Herstellung des Entlastungssammlers ca. 1,5 Mio. DM
- landschaftsgärtnerische Umgestaltung des Laubecker Bachtals als Freizeitbereich (Spielbereich A) ca. 1,1 Mio. DM.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 30. März 1976

STADT HEILIGENHAUS

- Der Stadtdirektor -  
Planungs- und Vermessungsamt

I.V.



( Fröbrich )

Techn. Beigeordneter

.A.



( Schick )

Amtsleiter



VERFAHRENSVERMERKE

---

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat vorstehende Begründung gem. § 9 Abs. 6 BBauG in seiner öffentlichen Sitzung am 1. 4. 76 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG bestimmt.

Heiligenhaus, den 5. 8. 76



Der Stadtdirektor  
I.V./ I.A.

---

Diese Begründung und der Bebauungsplan Nr. 56 "Heide" haben gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26. 4. 76 bis 28. 5. 76 einschließlich im Planungsamt der Stadt Heiligenhaus, Verwaltungsgebäude Friedhofstr. 6, im Flur des 1. Obergeschosses, zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Heiligenhaus, den 5. 8. 76

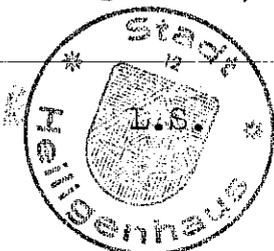


Der Stadtdirektor  
I.V./ I.A.

---

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Heide" ist am 30. Nov. 1977 gem. § 12 BBauG in Verbindung mit Vorschriften des § 4 Abs. 3 GO NW und der §§ 1 ff. BekanntmVO ortsüblich bekanntgemacht worden, und zwar mit dem Hinweis, daß der genehmigte Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden ständig ab 30. Nov. 1977 im Planungsamt der Stadt Heiligenhaus, Verwaltungsgebäude Friedhofstr. 6, 1. Obergeschoß, Zimmer 94, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Heiligenhaus, den 8. Dez. 1977



Der Stadtdirektor  
I.V./ I.A.