

# **Stadt Heiligenhaus**

## **Bebauungsplan Nr. 60 "Stadtmitte: Hauptstraße/Oststraße/ Obere Industriestraße"**

### **Entwurfsbegründung**

Stand: Satzungsbeschluss vom 04.04.2001

# **LEG**

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH  
Geschäftsbereich Düsseldorf, November 2000

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Plangebiet.....	4
2.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
3.	Planungsvorgaben.....	5
4.	Städtebaulicher Rahmenplan.....	6
5.	Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.1	Gliederung der Gewerbegebiete.....	7
5.1.2	Nutzungsausschlüsse.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise.....	9
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	10
5.5	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	10
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen/Verkehrliche Erschließung.....	10
5.7	Grünplanung.....	11
5.7.1	Rechtliche Grundlagen.....	11
5.7.2	Bestand.....	11
5.7.3	Grünkonzept.....	12
5.7.4	Ersatzpflanzungsberechnung nach Baumschutzsatzung.....	13
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
5.9	Umweltbelange.....	13
5.9.1	Lärmschutz.....	13
5.9.2	Altlasten.....	14
5.9.3	Grundwasser.....	14
5.9.4	Boden.....	14
5.10	Kennzeichnungen.....	15
5.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
5.11.1	Baudenkmäler.....	15
5.11.2	Posttrichtfunkstrecke.....	15
5.12	Kenntlichmachung.....	15
5.13	Hinweise.....	16
6.	Flächengliederung.....	16
7.	Technische Ver- und Entsorgung.....	16
8.	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	18
9.	Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	18
10.	Bodenordnende Maßnahmen.....	18
11.	Kosten und Finanzierung.....	18
	Verfahrensvermerke.....	20

## **Anhang**

- Abstandsliste (Anhang 1 zum Abstandserlass vom 02.04.1998)
- Berechnungsakte der öffentlichen Verkehrsflächengrenzen sowie der Bögen 1 bis 4, LEG NRW, 20. November 2000

Vorbereitende und begleitende Planungen, Untersuchungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan:

- Städtebaulicher Rahmenplan, Varianten I und II, LEG NRW, Düsseldorf, April 2000
- Bestandsaufnahme 'Biotoptypen' LEG NRW, Düsseldorf, November 2000
- Bestandsaufnahme 'Bäume nach Baumschutzsatzung' LEG NRW, Düsseldorf, November 2000
- Gutachten 'Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet Nr. 60 'Stadtmitte: Hauptstraße/Oststraße/Obere Industriestraße' der Stadt Heiligenhaus', RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen, 09. November 2000
- 'Stellungnahme zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser', Das Baugrund Institut, Solingen, 25. August 2000

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße und grenzt unmittelbar östlich an das Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Heiligenhaus an. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 700 m. Es wird begrenzt durch die südliche Grenze der Bahntrasse, die westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Entflechtungsstraße bzw. der Oberen Industriestraße, die südliche Seite der Hauptstraße und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Oststraße.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das ehemalige Gelände eines metallverarbeitenden Betriebes (Fa. WEHAG). Hierbei handelt es sich um eine industrielle Brachfläche, die in wesentlichen Teilen noch mit ehemaligen Produktionsgebäuden bebaut ist. Im Hinblick auf eine Neuordnung des Gebietes werden diese Gebäude abgebrochen und das Gelände baureif gemacht. Mit den Abbruchmaßnahmen wurde im Juni 2000 begonnen. An der Hauptstraße befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude (Kiosk, Gaststätte im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen), ein Gewerbebetrieb (Druckerei) sowie die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikantenvilla, die bis vor kurzem als Wohnhaus genutzt wurde. An der Oststraße befindet sich ein Wohngebäude sowie als Hausgärten genutzte Flächen. Das Gelände weist zwischen der Hauptstraße und der Bahntrasse im Bereich der Oberen Industriestraße einen Höhenunterschied von ca. 9 m auf.

Das Plangebiet (Geltungsbereich) hat insgesamt eine Größe von ca. 2,3 ha.

## **2. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das Gelände der im Jahre 1987 in Konkurs gegangenen metallverarbeitenden Fabrik konnte aufgrund erheblicher Untergrundverunreinigungen aus der früheren industriellen Produktion bislang nicht privatwirtschaftlich rentabel aufbereitet und baulich verwertet werden. Die Wiedernutzbarmachung setzt eine ordnungsgemäße Behandlung bzw. Beseitigung der nachgewiesenen Belastungen sowie in Verbindung damit die Herrichtung (Freilegung, Baureifmachung) für die vorgesehene neue Nutzung voraus.

Städtebauliches Ziel der Stadt Heiligenhaus ist es, die Brachfläche zu reaktivieren und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Nach der erneuten Aufschließung der gewerblichen Bauflächen soll heimischen Betrieben die Möglichkeit der Standort-sicherung und der Schaffung neuer Arbeitsplätze geboten werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport (MASSKS)<sup>1</sup>, fördert den Ankauf sowie die Kosten für die Herrichtung, Altlastenbehandlung und Erschließung des Grundstücks durch Bereitstellung entsprechender Mittel nach den 'Richtlinien Städtebau-förderung'. Die vom Kreis Mettmann durchgeführte Grundwassersanierung wird

---

<sup>1</sup> heute Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS)

durch das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (MURL)<sup>2</sup> gefördert.

Die Stadt Heiligenhaus hat die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Heiligenhaus mit der Aufgabe betraut, die Aufbereitung des Grundstückes durchzuführen und die planerischen Rahmenbedingungen für eine Wiederverwertung zu schaffen. Diese wiederum bedient sich der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, die erforderlichen Untersuchungen zu veranlassen, die tatsächliche Freimachung der Grundstücke zu betreiben und für die künftige gewerbliche Nutzung des Standortes ein städtebauliches Rahmenkonzept sowie die weiteren zur Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption erforderlichen Planungen zu erarbeiten.

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Stadtmitte: Hauptstraße/Oststraße/Obere Industriestraße" beschlossen.

### **3. Planungsvorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus vom 18. Mai 1990 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 folgende Darstellungen, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen:

- gemischte Bauflächen,
- gewerbliche Bauflächen (mit besonderen Einschränkungen, die Gliederung erfolgt im verbindlichen Bauleitplanverfahren),
- Altlasten/Altablagerungen,
- Sanierungsgebiet,
- Richtfunkstrecke der Deutschen (Bundes-) Post mit Bauhöhenbeschränkung in m über NN.

Östlich bzw. nördlich des Plangebietes sind die geplante Entflechtungsstraße als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie Verkehrsgrünflächen dargestellt.

Nördlich davon ist - in Ost-West-Richtung verlaufend - die geplante S-Bahn-Schienenstrecke gem. S-Bahn-Bedarfsplan mit geplanten S-Bahn-Haltepunkten vermerkt.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Es werden weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete berührt.

---

<sup>2</sup> heute Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV)

#### **4. Städtebaulicher Rahmenplan**

Zur Untersuchung der Bebauungsmöglichkeiten des ehemaligen WEHAG-Geländes im Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung wurde seitens der LEG NRW ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Es ist vorgesehen, die Fläche unter Einbeziehung angrenzender Flächen, die sich zum Teil in Privateigentum und zum Teil im Eigentum der Stadt Heiligenhaus befinden, für eine mit der benachbarten Bebauung verträgliche gewerbliche Nutzung neu zu ordnen. In einem ersten Arbeitsschritt wurden zunächst unterschiedliche Erschließungs- und Neuordnungsalternativen untersucht und intern diskutiert.

Der daraufhin entwickelte Rahmenplan wurde in zwei sich in Teilbereichen unterscheidenden Varianten ausgearbeitet (siehe Anhang). Die dargestellten Varianten zeigen zwei Möglichkeiten für die Neuordnung der WEHAG-Brachfläche auf, basieren jedoch im Prinzip auf den gleichen Flächenabgrenzungen. In dem aus den Zielsetzungen der Rahmenplanung zu entwickelnden Bebauungsplan können Flächenabgrenzungen und Festsetzungen derart getroffen werden, dass beide Möglichkeiten offen gehalten und somit flexibel auf die Nachfrage interessierter Investoren reagiert werden kann.

## **5. Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Für die Grundstücke an der Hauptstraße wird nach Norden hin eine Neuabgrenzung entsprechend den vorhandenen Nutzungsrechten bzw. geplanten Nutzungen vorgeschlagen. Das Gebäude Hauptstraße 49 (Villa) kann mit einem Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> einer neuen Nutzung (z. B. Büro/Praxis) zugeführt werden.

Östlich bzw. nördlich der geplanten Erschließungsstraße kann eine kleinteilige gewerbliche Nutzung entstehen. Bei einer Grundstückstiefe von 40 – 45 m und unter Zugrundelegung von Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.750 und ca. 2.700 m<sup>2</sup> können 4 Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Östlich der Oststraße wird, unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes, die Möglichkeit der Errichtung einer großflächigen Bebauung vorgeschlagen, die sich in die benachbarte, durch großflächige Bauten geprägte Gewerbebebauung einfügt (Variante I).

Vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Heiligenhaus, soll soweit möglich eine kompakte, verdichtete Bebauung entstehen. Zur räumlichen Begrenzung des Straßenraumes sollen entlang der internen Erschließungsstraßen in ihrer Wirkung 2 bis 3-geschossige Baukörper als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Für den Bereich zwischen der Oststraße und der geplanten Erschließungsstraße wird alternativ zu der in Variante I dargestellten großflächigen Bebauung die Möglichkeit der Aufteilung in kleinere Gewerbeeinheiten mit Grundstücksgrößen von rd. 1.600 bzw. 2.300 m<sup>2</sup> vorgeschlagen, die in Maßstäblichkeit und Geschossigkeit den geplanten Gebäuden im übrigen Plangebiet entsprechen (Variante II).

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete**

Das derzeit gemischt genutzten Grundstück nördlich der Hauptstraße wird als Mischgebiet – MI – gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die übrigen Baugebiete werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet – GE 1 und GE 2 – festgesetzt. Zum Schutz der an der Hauptstraße vorhandenen als Mischgebiet eingestuften Bebauung sowie vorhandener Wohnbebauung nördlich der Bahntrasse an der Unteren Industriestraße können im Gewerbegebiet GE 1 Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I–VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen werden. Darüber hinaus sind die in der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NW aufgeführten geruchsemitierenden Betriebsarten, d. h.

- Nr. 195: Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
- Nr. 198: Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden,
- Nr. 207: Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen sowie
- Nr. 212: Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

an diesem innerstädtischen Standort nicht erwünscht und sollen daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet GE 2 sollen unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung südlich der Hauptstraße Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I–VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen werden.

Durch die vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen wird ein ausreichender Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet.

### **5.1.2 Nutzungsausschlüsse**

Tankstellen, Autowaschanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl im GE 1 und GE 2 als auch im MI-Gebiet nicht zulässig. Durch diese Einschränkung soll eine Belastung durch ortsfremden Verkehr verhindert werden.

Spielhallen und Vergnügungstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das heißt im GE 1 und GE 2 sowie im MI-Gebiet nicht zulässig. Begründet wird der Ausschluss mit der Zielvorstellung, gewerbliche Bauflächen als Standortsicherung für heimische Betriebe anzubieten. Diese Entwicklungsabsichten sollen nicht durch Spielhallen und Vergnügungstätten negativ beeinflusst und gestört werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im GE 1 und GE 2 auf Verkaufsstellen beschränkt, die in Verbindung mit ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen und einen Anteil von maximal 20 % der Betriebsfläche nicht überschreiten. Damit soll einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandels im Stadtzentrum von Heiligenhaus entgegen gewirkt werden. Produktionsbetrieben soll jedoch in begrenztem Umfang die Möglichkeit des Direktverkaufs eingeräumt werden.

Gartenbaubetriebe fügen sich wegen ihres Flächenbedarfs nicht in die geplante verdichtete Bebauung ein und sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebs-Wohnungen sollen dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und darüber hinaus in baulichem Zusammenhang mit der Gewerbeeinheit errichtet werden um Nutzungskonflikten vorzubeugen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 entsprechend den Kriterien des § 17 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung wird im MI-Gebiet eine maximal 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

In den Gewerbegebieten wird in Teilbereichen die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus abwassertechnischen Gründen (siehe hierzu auch Pkt. 7) darf in den nördlichen Teilbereichen des Gewerbegebietes GE 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.

Wegen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und der im Gewerbebau stark differierenden Geschosshöhen wird in den neu zu ordnenden Bereichen GE 1 und GE 2 (teilweise) auf die Festsetzung von Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird ausreichend durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzung der maximalen, Trauf- und Firsthöhen im Gebiet GE 2 an der Hauptstraße erfolgt mit der Zielsetzung einer Maßstäblichkeit der Gebäude im Umfeld des Baudenkmals Hauptstraße 49.

Für den Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße darf zum Erhalt der Kleinteiligkeit der Baustrukturen im Umfeld des Baudenkmals eine Geschossflächenzahl von 1,6 nicht überschritten werden.

## **5.3 Bauweise**

In Fortsetzung der im unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Baustrukturen wird eine Bebauung mit Einzelgebäuden oder maximal zwei aneinander gebauten Baukörpern als abweichende Bauweise (a1 und a2) festgesetzt. Dabei sollen auch Gewerbegebäude von mehr als 50 m Länge realisiert werden können.

Zur Vermeidung nicht oder nur in geringem Umfang nutzbarer Grundstücksflächen (insbesondere Grenzabstandsflächen) sollen darüber hinaus im westlichen Planbereich Gebäude auch an der hinteren Grenze aneinander gebaut werden können (a1).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Nach Fertigstellung der Entflechtungsstraße kommt der Bebauung im südöstlichen Planbereich aufgrund ihrer Lage im Eingangsbereich zur Innenstadt von Heiligenhaus eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Es soll hier ein Einzelgebäude in offener Bauweise errichtet werden. Zur Bildung von Raumkanten ist im Einmündungsbereich der Planstraße in die Hauptstraße die Festsetzung von Baulinien vorgesehen.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Der Gestaltungsqualität der Bebauung entlang der Hauptstraße kommt zum einen wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Baudenkmal Hauptstraße 49 und zum anderen wegen ihrer städtebaulich bedeutsamen Lage im Eingangsbereich zur Innenstadt besondere Bedeutung zu. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass in diesem Bereich entsprechend der an der Hauptstraße vorherrschenden Dachlandschaft nur Gebäude mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 20 bis 45° errichtet werden dürfen.

#### **5.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sollen aus städtebaulichen Gründen innerhalb der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Flächen angeordnet werden. Die Flächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Oberen Industriestraße sowie parallel zur geplanten Erschließungsstraße sollen als bepflanzte Flächen angelegt werden. Der Ausschluss der oben genannten Anlagen soll dieses Ziel unterstützen.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße sind Flächen für Stellplätze und Garagen unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes und der unter Denkmalschutz stehenden Villa an der Nordseite der Gebäude, für den dazwischen liegenden Bereich entsprechend der bestehenden Situation festgesetzt.

#### **5.6 Öffentliche Verkehrsflächen/Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird derzeit über die Obere Industriestraße im Osten, die Hauptstraße – B 227 - im Süden (Einbahnstraße, Fahrtrichtung nach Westen) sowie die Oststraße im Westen und Norden erschlossen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Heiligenhaus beabsichtigt, die Hauptstraße und damit die Innenstadt vom Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu entlasten und den Verkehr über eine nördlich des Stadtzentrums geplante Straße zu entflechten, werden Zufahrten von der Oberen Industriestraße ausgeschlossen. Das zur Zeit zwischen Oststraße und Oberer Industriestraße vorhandene Teilstück der Oststraße soll entwidmet und im Rahmen der Neuordnung dieses Bereiches einem Gewerbegrundstück zugeordnet werden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt in Einbahnrichtung als Ringerschließung von der Oststraße her über eine zunächst nach Osten danach nach Süden zur Hauptstraße führende Planstraße. Der Straßenquerschnitt der Planstraße ist so bemessen, dass er den Anforderungen des Fahrverkehrs innerhalb des Gewerbegebietes für Lastkraftwagen und Sattelzüge gerecht wird. Die Straßenanschlüsse an die Hauptstraße werden in Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Essen verkehrsgerecht und unter Berücksichtigung der Verkehrsgeometrie für oben genannte Fahrzeuge erstellt.

Das Plangebiet wird von mehreren Buslinien angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle 'Ehemannshof' beträgt ca. 300 m und zur Haltestelle 'Alte Post' ca. 200 m.

## **5.7 Grünplanung**

### **5.7.1 Rechtliche Grundlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach § 1a BauGB die umweltschützerischen Belange in die Abwägung zu stellen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung hat die Stadt Heiligenhaus sich dazu entschieden einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufzustellen, obwohl eine Flächenentwicklung nach § 34 BauGB 'Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile' zulässig wäre. Dazu findet sich im § 1a (3) Satz 4 BauGB folgender Hinweis: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung ... zulässig waren.“

Der Abwägungstatbestand des Ausgleichs ist im Rahmen, der hier behandelten Bebauungsplanung also nicht erforderlich.

Davon unberührt ist die städtische Baumschutzsatzung. Im § 2 'Geltungsbereich' wird ausdrücklich erwähnt, dass sich die Baumschutzsatzung sowohl auf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen bezieht.

Geschützt sind nach § 3 der Baumschutzsatzung Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von einem Meter vom Boden aus. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Altlastensanierung sind einige Bäume gefällt worden, die im Rahmen der Baumschutzsatzung zu Ersatzpflanzung führen. Diese Bäume sind in Art und Größe erfasst worden, und werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Sinne der Ersatzpflanzung neu gepflanzt. Gleiches gilt für Bäume, die zur Zeit noch stehen, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes aber gefällt werden müssen.

### **5.7.2 Bestand**

Im wesentlichen wird das Plangebiet geprägt von versiegelten Flächen der ehemaligen Firma WEHAG und durch einen Parkplatz. An der Hauptstraße angrenzend befinden sich gemischt genutzte Gebäude (Wohnen, Kiosk, Druckerei), teilweise mit altem Baumbestand in den Gärten. Im Norden an der Oststraße gibt es Wohngebäude und Hausgärten. Nördlich der Oststraße befindet sich aufgegebenes Grabeland.

Die dem Bestand zugeordneten Biotoptypen sind in der Bestandskarte (Bestandsaufnahme 'Biotoptypen' siehe Anhang) aufgeführt. Die nach der Baumschutzsatzung anzusprechenden Bäume sind in einer weiteren Bestandskarte (Bestandsaufnahme 'Bäume nach Baumschutzsatzung' siehe Anhang) ausgewiesen.

Umgeben wird das Plangebiet im Osten und Westen durch Gewerbeflächen, im Süden durch gemischt bzw. gewerblich genutzte Baugebiete.

Ein aus grünplanerischer Sicht wichtiges Vernetzungselement findet sich im Norden des Plangebietes, eine Böschung, die einen wertvollen Altbestand aus *Fraxinus excelsior* (Esche), *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Betula pendula* (Birke) und *Populus spec.* (Pappel) aufweist.

Im Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus (erarbeitet April 1987) wird das Plangebiet umschrieben als Mischbebauung mit baumreichen Gärten.

### **5.7.3 Grünkonzept**

Der alte Baumbestand im Bereich der Bebauung an der Hauptstraße bleibt erhalten. Entlang der östlichen Seite, parallel zur zukünftigen Entflechtungsstraße wird ein Pflanzstreifen mit Baumreihe das Plangebiet begrenzen (Fläche B).

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts der inneren Erschließung ist es nicht möglich, eine Straßenbaumpflanzung im öffentlichen Raum zu realisieren. Daher werden auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückseinfahrten Bäume gepflanzt, die die gestaltende und gliedernde Funktion einer Straßenbaumpflanzung übernehmen (Fläche A).

Die auf den privaten Gewerbeflächen anzulegenden Parkplatzflächen werden mit einem Baum pro angefangene vier Stellplätze bepflanzt.

Im nördlichen Plangebiet werden die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Abschirmung zum alten Bahndamm hin mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation bepflanzt. (Fläche C).

Alle übrigen Flächen auf den Gewerbeflächen, die aufgrund der GRZ nicht versiegelt werden dürfen, werden entweder bepflanzt oder eingesät und dauerhaft gepflegt.

Auf Grund der Höhenabwicklung im Plangebiet ergibt sich eine bis zu ca. 5 Metern hohe Böschung zur zukünftigen Entflechtungsstraße hin. Diese Böschung (Fläche D) wird in Anlehnung an den vorhandenen Bahndamm mit Großbäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation bepflanzt.

#### **5.7.4 Ersatzpflanzungsberechnung nach Baumschutzsatzung**

Nach § 7 der Baumschutzsatzung sind für jeden Baum bis 150 cm Stammumfang (48 cm Stammdurchmesser) ein Ersatzbaum und bis 200 cm Stammumfang (64 cm Stammdurchmesser) zwei Ersatzbäume zu pflanzen.

Entsprechend der Bestandsaufnahme (siehe Anhang) ergibt sich im Abgleich mit den Bäumen, die im Rahmen der Herrichtung und Erschließung zu fällen sind, folgendes Bild für die Ersatzpflanzung:

13 Stck.	für einen Stammdurchmesser < 48 cm
16 Stck.	für einen Stammdurchmesser < 64 cm und > 48 cm

Insgesamt sind 29 Bäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm neu zu pflanzen.

Diese Baumpflanzungen werden auf den Flächen, die die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB erhalten, durchgeführt.

#### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Entwässerung des nördlichen Teiles des Plangebietes soll nach Norden erfolgen und zum öffentlichen Kanalnetz in der Oberen Industriestraße geführt werden. Für die Sicherung der Kanaltrasse ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers über die private Grundstücksfläche zwischen der Planstraße und Oberer Industriestraße festgesetzt.

#### **5.9 Umweltbelange**

##### **5.9.1 Lärmschutz**

Für die Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Geräuschsituation durch Straßen- und Schienenverkehr wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten des RWTÜV vom 09.11.2000 siehe Anhang). Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Geräuschbelastungen, die durch die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Hauptstraße B 227 verursacht werden, sind für Gebäude mit Wohn- und Büronutzung entsprechend ihrem Schutzbedürfnis Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Prognostizierte Auswirkungen von der geplanten Entflechtungsstraße erfordern ebenfalls Schallschutzmaßnahmen in Büro- und Wohnräumen. Weitere Schallschutzfestsetzungen werden nicht getroffen, da die nach Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fensterklassen bereits den Schallschutz abdecken.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen im Plangebiet stellen auch gegenüber den zu erwartenden zusätzlichen Schienenverkehrsgeräuschen bei Reaktivierung der zur Zeit nicht genutzten Bahntrasse einen ausreichenden Schutz dar.

### **5.9.2 Altlasten**

Die Industriebrache westlich der Oberen Industriestraße ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann, Kreis-Nr. 6888/2 He: Ehem. Fa. Engstfeld (Stand 12/1999), verzeichnet (siehe hierzu auch Pkt. 5.10). Es handelt sich um einen ehemaligen Metall verarbeitenden Betrieb, der 1987 in Konkurs gegangen ist. Im Boden und im Grundwasser befinden sich sanierungsbedürftige LHKW-Verunreinigungen. Darüber hinaus wurden oberflächennahe Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, PAK, Schwermetalle und PCB festgestellt. Die Wiedernutzbar-machung des Geländes setzt eine ordnungsgemäße Behandlung bzw. Beseitigung der nachgewiesenen Belastungen für die vorgesehene neue Nutzung voraus. Nach dem zur Zeit durchgeführten kontrollierten Rückbau der ehemaligen Betriebsstätten werden weiterführende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Grundlagen für die Altlastensanierung ist das mit dem Kreis Mettmann in Art und Umfang abgestimmte nutzungsorientierte Sanierungskonzept.

Vorgesehen ist eine Sanierung der Altlasten durch Auskoffierung und Beseitigung der kontaminierten Böden. Parallel dazu erfolgt eine durch den Kreis Mettmann beauftragte Grundwassersanierung. Mit der Sanierung wird im Rahmen der Herrichtung der Fläche unmittelbar nach Abbruch der Aufbauten begonnen.

Die Stadt Heiligenhaus hat die SEG, die auch Eigentümerin der ehemaligen WEHAG-Fläche ist, mit der Aufgabe betraut, die Aufbereitung des Grundstückes durch-zuführen. Diese wiederum bedient sich der LEG NRW GmbH, die erforderlichen Untersuchungen zu veranlassen und die tatsächliche Freimachung sowie Herrichtung der Fläche im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung zu betreiben.

### **5.9.3 Grundwasser**

Parallel zu den oben beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine durch den Kreis Mettmann beauftragte Grundwassersanierung. Die Sanierung des Grundwasser-schadens ist bereits angelaufen und wird in den kommenden voraussichtlich 5 bis 6 Jahren intensiviert werden.

Die Grundwassermessstellen im Plangebiet sind im Bebauungsplan dargestellt und müssen für die Dauer der Sanierung erhalten, geschützt und zugänglich bleiben. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **5.9.4 Boden**

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf ergibt die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder Hinweise auf Spreng-trichter in der Nähe und Kampfhandlungen. Eine Auswertung war nicht möglich; aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen

und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **5.10 Kennzeichnungen**

Die Abgrenzung der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: Dezember 1999) verzeichneten Industriebrache Nr. 6888/2 He 'Ehem. Fa. Engstfeld' ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe auch 5.9.2).

### **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.11.1 Baudenkmäler**

Das Gebäude Hauptstraße 49 ist mit Beschluss des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 30. August 2000 vorläufig unter Schutz gestellt worden. Bei dem Baudenkmal handelt es sich um eine frei stehende Villa aus der Zeit der Wende vom 19. zu 20. Jahrhundert. Ihre Außenerscheinung ist in einem typischen Baustil der Zeit gestaltet, der den Übergang vom Historismus zur Moderne markiert. Die malerische Gestaltung setzt einen wichtigen Akzent am historischen Ortsrand von Heiligenhaus. Hier dokumentiert das Gebäude das Wachstum der Stadt im Zuge der Industrialisierung. Vorbehaltlich einer Zustimmung des Rates erfolgt eine abschließende Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Heiligenhaus im Dezember 2000.

Bei baulichen Maßnahmen am Denkmal sind die Maßgaben des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen und ggf. notwendige Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde vorzunehmen.

#### **5.11.2 Postrichtfunkstrecke**

Über das Plangebiet verlaufen zwei Postrichtfunkstrecken. Eine Bauhöhenbeschränkung von 198 m bzw. 219 m über NN ist einzuhalten. Der höchste Geländepunkt des Plangebietes befindet sich im Bereich der Hauptstraße in der Nähe des Einmündungsbereiches Obere Industriestraße und liegt auf einer Höhe von ca. 184,5 m über NN. Mit der festgesetzten Höhenbeschränkung der Gebäude sind somit keine Einwirkungen zu erwarten.

### **5.12 Kenntlichmachung**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt Heiligenhaus.

### **5.13 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die im Rahmen der Realisierung vom Baumaßnahmen von Belang sind:

- Bodendenkmäler
- Kampfmittel
- Höhenlagen von Gebäuden
- Grundwassermessstellen

### **6. Flächengliederung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Flächen festgesetzt:

Mischgebiet	ca. 0,1 ha	( 4,9 %)
Gewerbegebiete	ca. 1,6 ha	(72,7 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha	(22,4 %)
gesamt	ca. 2,2 ha	(100,0 %)

### **7. Technische Ver- und Entsorgung**

Durch das Plangebiet verläuft die Grenze zwischen dem Entwässerungsgebiet Heiligenhaus-Süd, der Kläranlage Angertal und Heiligenhaus-Nord mit der Kläranlage Talburg.

Die Kläranlage Talburg, gelegen im Naturschutzgebiet Vogelsangbachtal/Rinderbachtal, entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und soll künftig nach Errichtung des Erweiterungsbaus der Kläranlage Essen-Kettwig entfallen. Dazu ist beabsichtigt, das häusliche Schmutzwasser über einen entsprechend dimensionierten Sammler von Heiligenhaus im Verlauf der Ruhrstraße bis nach Essen-Kettwig zu leiten.

Am Standort der Kläranlage Talburg ist für die Sicherung des schadlosen Niederschlagswasser-Abflusses die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens vorgesehen. Dazu befindet sich der 1. Bauabschnitt zur Zeit im Bau, der weitere wird errichtet nach Außerbetriebnahme der Kläranlage.

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

Der Planbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Angertal und wird im Mischsystem entwässert. Die Kläranlage Angertal entspricht den a. a. R. d. T. Der Betreiber der Anlage, der Bergisch-Rheinische Wasserverband, erstellt zur Zeit einen Entlastungsnachweis für das Einzugsgebiet seiner Kläranlage. Das Ergebnis der Berechnung wird voraussichtlich im Januar 2001 vorliegen.

Vorab hat der Verband eine überschlägige Wasserbilanz aufgestellt und ist der Auffassung, dass die im Klärwerk behandelte Abwassermenge den Anforderungen genüge.

Entsprechend der zur Zeit gültigen Generalentwässerungsplanung und dem Ausbau der Niederschlagswasserbehandlungsanlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Angertal kann die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen werden.

Für den Bereich Nord hat der Ruhrverband eine Schmutzfrachtberechnung aufgestellt. In dieser Berechnung sind die vorhandenen und die geplanten Regenwasserbehandlungsanlagen neu bemessen und optimiert worden. Für das Teileinzugsgebiet des Staukanals Herberger Weg, in dem sich die Obere Industriestraße befindet, ist der Befestigungsgrad mit 60 % festgesetzt worden.

Darüber hinaus anfallende Einleitungsmengen werden zeitverzögert abgeleitet mittels Stauraumkanal in der Planstraße.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des bisherigen Gebäudebestandes und des damit einhergehenden Produktionsbetriebes anfallende Schmutzwasser nach der künftigen Neuordnung des Planbereichs und der avisierten Dichte keine Verschlechterung der Abwasserbilanz zu erwarten ist.

Bedingt durch die Projektterminierung zur Reaktivierung der gewerblichen Brachfläche der Firma WEHAG mit einem Abbruch der aufstehenden Gebäude, Altlastensanierung, Erschließung, Vermarktung und anschließender Neubebauung, ist mit dem Aufkommen zu beseitigenden Abwassers ab dem Jahre 2002 zu rechnen.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NW ist gemäß gutachterlicher Stellungnahme 'Das Baugrund Institut, Solingen, vom 25.08.2000' aus folgenden Gründen abzusehen:

- Der im unmittelbaren Untergrund stehende Lösslehm ist nur schlecht wasserdurchlässig und daher zur Einrichtung von Versickerungseinrichtungen nicht geeignet. Der Zutritt von Wasser hätte darüber hinaus eine unerwünschte Verschlechterung der Untergrundverhältnisse im Hinblick auf die Baugrundeigenschaften zur Folge. Die unterhalb des Lösslehms anstehenden Festgesteine sind ebenfalls nur schlecht wasserdurchlässig.
- Das Grundwasser ist im Bereich des ehemaligen Firmengeländes WEHAG erheblich belastet. Die Sanierung dieses Grundwasserschadens ist bereits angelaufen und wird in den kommenden Jahren (voraussichtlich 6) intensiviert werden. Die Sanierungsmaßnahme könnte durch die Einrichtung einer Versickerungsanlage in unkontrollierbarer Form beeinflusst werden.
- In den Böden im Untergrund der ehemaligen Firma Engstfeld/WEHAG sind zum Teil erhebliche Kontaminationen bekannt, die nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen saniert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass

Restkontaminationen mit Konzentrationen unterhalb des Sanierungsschwellenwertes im Boden verbleiben werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser zu einer zusätzlichen Gefährdung des Grundwasserpfadens durch den Austrag dieser Reststoffmengen führen kann.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom ist über die vorhandene technische Infrastruktur in der angrenzenden Hauptstraße, Oststraße und Obere Industriestraße sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## **8. Sonstige Auswirkungen der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Bebauungsplan nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Bürger auswirkt.

## **9. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll kurz- bis mittelfristig in den Jahren 2000 bis 2002 erfolgen. Mit der Freimachung des Geländes wurde im Juni 2000 begonnen.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet soweit sie sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft bzw. der Stadt Heiligenhaus befinden, erfolgt im Rahmen der Erschließung und Vermarktung.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Gesamtkosten (förderfähig und nicht förderfähig) für die Entwicklung des ehemaligen WEHAG-Geländes werden insgesamt auf rd. 5,2 Mio. DM geschätzt.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Grunderwerb   | rd. 0,3 Mio. DM |
| • Abbruch   | rd. 1,9 Mio. DM |
| • Altlastensanierung                                      | rd. 1,7 Mio. DM |
| • Erschließung  | rd. 1,0 Mio. DM |
| • Planungsleistungen, Projektsteuerung,<br>Gutachten etc. | rd. 0,3 Mio. DM |

Es wird mit Verkaufserlösen von rd. 1 Mio. DM gerechnet

Die Förderung des Landes NRW mit Stadterneuerungsmitteln beträgt 2,5 Mio. DM.  
Die Finanzierung des städtischen Eigenanteils, rd. 1,7 Mio. DM, ist bzw. wird in den  
Haushaltsjahren 1999 bis 2002 sichergestellt.

Aufgestellt:

**Planverfasser:**

Düsseldorf, 20. November 2000

LEG Landesentwicklungsgesellschaft  
Nordrhein - Westfalen GmbH  
Geschäftsbereich Düsseldorf

*Mr. Liss - [Signature]*

**Für die Stadt Heiligenhaus:**

Heiligenhaus,

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister  
-Fachgruppe Planung und Vermessung-

Im Auftrag

*[Signature]*

Fachgruppenleitung

Im Auftrag

*v.A. [Signature]*

Fachbereichsleitung

### Verfahrensvermerke

Diese Fassung der Begründung hat nebst Anlage in der Zeit vom ~~11.1.2001~~ bis ~~16.2.2001~~ einschließlich in den Räumen des Fachbereiches 4 -Fachgruppe Planung und Vermessung- zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, ~~1.3.2001~~

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister



Diese Fassung der Begründung mit Anlage ist vom Rat der Stadt Heiligenhaus in seiner Sitzung am ~~04.04.2001~~ in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 60 'Stadtmitte: Hauptstraße/Oststraße/Obere Industriestraße' als Begründung i. S. von § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden.

Heiligenhaus,

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister

