

S t a d t H e i l i g e n h a u s

Az.: 614/71

Bebauungsplan Nr. 71 "Mönchssiepen" - Neufassung -

Begründung der Maßnahme
gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz

Zur Abrundung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 2 "Brügelweg" und Nr. 4 "Birkenweg" ist die Bebauung der Restfläche erforderlich. Diese unbebaute Fläche ist noch zum vorhandenen Kanalisationssystem zu entwässern. Die Stadt Heiligenhaus will deshalb die städtebauliche Entwicklung in diesem Raum sinnvoll ergänzen. Die in Heiligenhaus anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken läßt erwarten, daß die Realisierung der Planung alsbald erfolgt.

Es sollen ca. 100 Wohnungen in ein- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Wohndichte beträgt rd. 158 Einwohner je ha Bruttoland.

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Süden durch den Hülsenweg,
im Westen durch die Abtskücher Straße (K 6),
im Norden durch die nördliche Grenze des Schulgrundstückes Parzelle Nr. 894,
im Osten durch die westlichen Grenzen des Baugebietes "Brügelweg" und durch die Landschaftsschutzgrenze.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Düsseldorf-Mettmann, befindet sich die dargestellte Fläche im Wohnsiedlungsbereich.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Im Flächennutzungsplan 75 (im Verfahren befindliche Neufassung) sind die Flächen entsprechend der 21. Änderung dargestellt.

Die forstwirtschaftlich genutzte Fläche in der Talsenke ist nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen vom 2. 6. 1971 - RB-Amtsblatt Nr. 30 a vom 4. 8. 1971 - als Landschaftsschutzgebiet festgelegt und ist im Bebauungsplan als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Weitere Fachplanungen anderer Dienststellen werden nicht berührt.

Das Plangebiet fällt von einer Höhe von 164 m über NN mit leichtem Gefälle von Süden nach Norden ab. Die bebaubaren Grundstücke sind im privaten Besitz.

Die Erschließung erfolgt über eine Parallelstraße zur K 6 vom Hülsenweg aus.

Die Abwässer werden über ein Kanalsystem zur vorhandenen Kläranlage Nord des Ruhrverbandes Essen abgeleitet.

Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet bis zu drei Geschossen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die

Bebauung soll sich terrassenförmig dem Hang anpassen.

Der Anbauverbotsstreifen entlang der K 6 wird von der Bebauung freigehalten. Das Straßenbegleitgrün soll flächenhaft mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird getroffen, um eine einheitliche Gestaltung der Baugruppen sicherzustellen.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge wird pro Wohnung ein Einstellplatz oder ein Garagenplatz (Tiefgarage) gefordert.

Für die Bauvorhaben im Planbereich sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein Gutachten ermittelt worden. Die zu erwartenden mittleren Dauerschallpegel sind im Bebauungsplan eingetragen und entsprechende Schallschutzvorkehrungen empfohlen worden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Fläche des Planbereiches hat eine Größe von rd. 4,3 ha. Sie gliedert sich wie folgt auf:

Fläche für die Forstwirtschaft	1,7 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)	0,7 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,7 ha
Straßenverkehrsfläche	0,2 ha
insgesamt	4,3 ha
	=====

- 4 -

Auf die Gemeinde entfallen 10 % der Erschließungskosten.
Das sind für

den Straßenbau:	rd. 25.000,-- DM
den Kanalbau:	rd. 15.000,-- DM
insgesamt	rd. 40.000,-- DM
	=====

Die Grundstücke sollen sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bebaut werden.

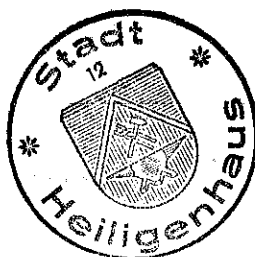
Heiligenhaus, den 28. 2. 1974



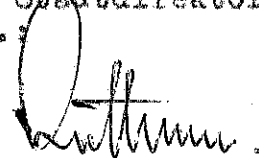
Techn. Beigeordneter

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Begründung der Maßnahme mit dem Bebauungsplan Nr. 71 "Mönchssiepen" - Neufassung - in der Zeit vom 2. 9. 1974 bis einschl. 2. 10. 1974 offengelegen hat.

Heiligenhaus, den 3. 10. 1974



Der Stadtdirektor
I.A.



H