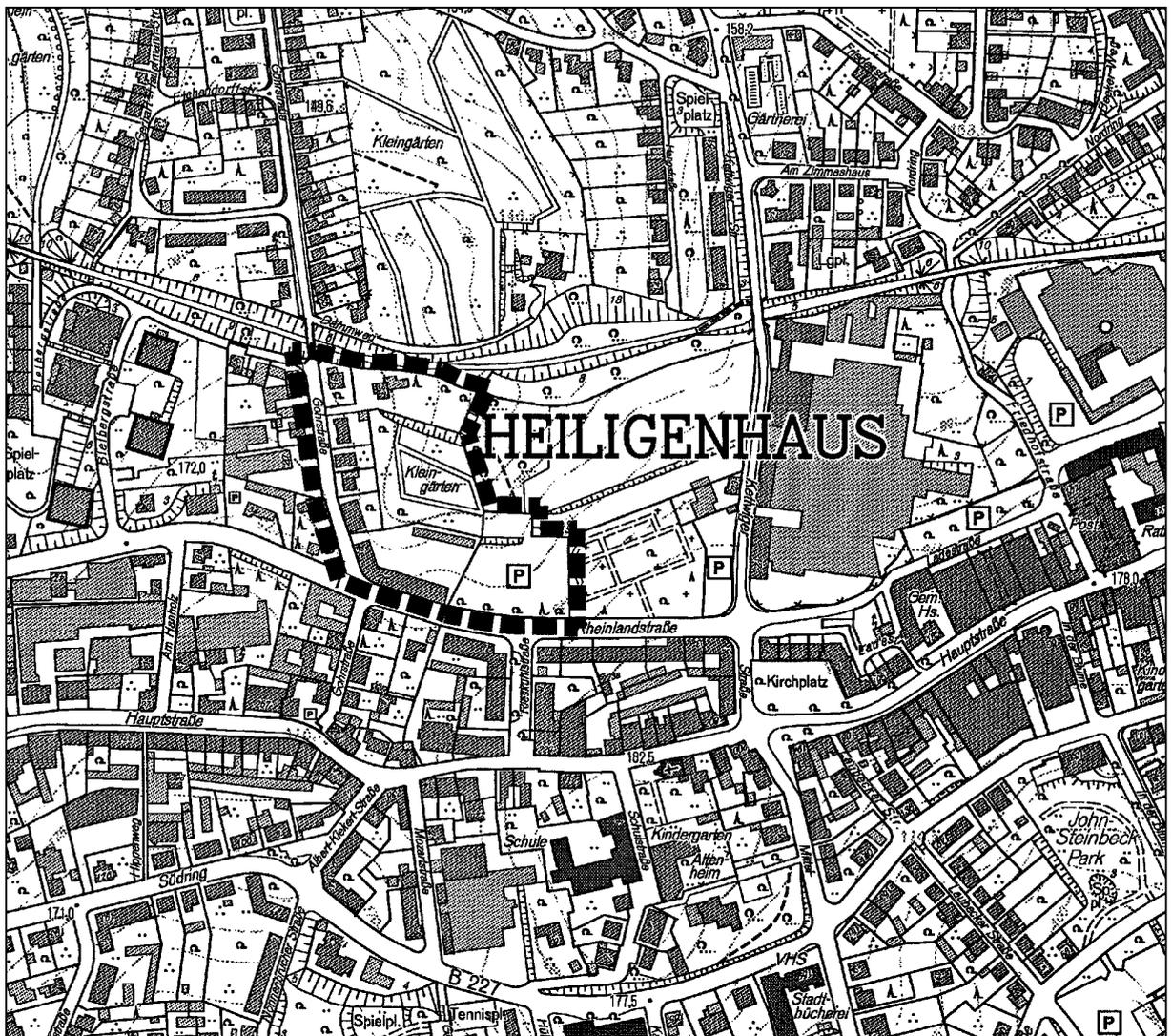


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Rheinlandstraße / Gohrstraße“

17. Januar 2008



INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	3
2.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	3
2.2 BAULEITPLANUNG	3
2.3 BESONDERES STÄDTEBAURECHT	4
2.4 LANDSCHAFTSPPLANUNG	4
3. BESTAND	4
4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	6
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN	7
5.5 GRÜNORDNUNG	7
5.6 DACHGESTALTUNG.....	7
5.7 FLÄCHENBILANZ	7
6. STÄDTEBAULICHE BELANGE	8
6.1 UMWELTSCHUTZ	8
6.2 IMMISSIONSSCHUTZ	8
6.3 ERSCHLIEßUNG / INFRASTRUKTUR.....	10
7. HINWEISE	11
7.1 ALTLASTEN	11
7.2 WALD	12
7.3 KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST	12
7.4 BODENDENKMALSCHUTZ	12
7.5 SEISMOLOGIE.....	12

1. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,15 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Rheinlandstraße / Gohrstraße“ befindet sich im westlichen Innenstadtbereich südlich der Bahntrasse. Lage und Abgrenzung des Planbereiches sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die nördlich gelegene Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet und die Trasse der Entflechtungsstraße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

2.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 wird der bestehende Parkplatz als Verkehrsfläche, die westlich angrenzenden Flächen als gemischte Bauflächen und die Bebauung an der Gohrstraße als Wohnbauflächen dargestellt. Die Kleingärten werden als Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Angrenzende Bereiche werden entsprechend ihrer Nutzung als gewerbliche Bauflächen, Grünflächen, Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen dargestellt.

Durch die Umwandlung eines Teils des Parkplatzes in eine Baufläche entsteht eine flächenmäßig geringe Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 83 zum wirksamen Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Auf Grundlage der Ergebnisse der Entwurfswerkstatt für das Kiekert Gelände (Oktober 2005), in dessen Randbereich das geplante Vorhaben liegt, kann eine derartige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Der Siegerentwurf schlägt an der vorgesehenen Stelle ein „betreutes Wohnen“ vor. Darüber hinaus belegt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 die städtebauliche Einordnung. Im Rahmen der Aufstellung der 23. Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich „Kiekert-Areal“, wurde die betroffene Mischgebietsfläche einbezogen.

Für den Planbereich einschließlich der Flächen bis zur Kettwiger Straße wurde bereits Anfang der 80er Jahre ein erstes Bebauungsplan-Verfahren mit Bürger- und Trägerbeteiligung begonnen. Ziel war es zu dieser Zeit, die Flächen westlich der Kettwiger Straße für eine gewerbliche Bebauung vorzubereiten. Im Jahre 1990 gab es einen zweiten Durchgang mit Bürger- und Trägerbeteiligung. Aufgrund der ungesicherten Erschließung, wurde das Planverfahren aber eingestellt. Da die Flächen des Kiekert-Areals nunmehr einer gesonderten Bauleitplanung unterliegen, reduziert sich der ursprünglich vorgesehene Bebauungsplan Nr. 83 um die Flächen des ehemaligen Kiekert-Mitarbeiterparkplatzes.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „Hauptstraße / Am Hanholz / Rheinlandstraße / Kettwiger Straße“ an, der auch die Fläche der vorgesehenen Entflechtungsstraße beinhaltet.

2.3 Besonderes Städtebaurecht

Im Zusammenhang mit den oben bereits erläuterten Veränderungen durch die Aufgabe des Kiekert Standortes und der damit einhergehenden vorgesehenen Entwicklungen der Heiligenhauser Innenstadt, wurde das Stadtumbaugebiet „Innenstadt-Nord“ am 28.03.07 förmlich festgelegt. Ziel ist es u.a. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen und die innerstädtischen Bereiche zu stärken. Der festgelegte Bereich umfasst auch das Plangebiet.

Bereits im Innenstadtkonzept Heiligenhaus, dass am 19.09.06 als Handlungsleitfaden für die Städtebauliche Entwicklung der Heiligenhauser Innenstadt beschlossen wurde, ist unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Entwurfswerkstatt zum Kiekert-Areal auf die Arrondierung der bestehenden Baustrukturen im Planbereich hingewiesen worden.

2.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den Kreis Mettmann erstreckt sich über die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Im Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahre 1987 wird der Bereich als Erholungs-/Erlebniswirksame Fläche kartiert.

3. BESTAND

Nähert man sich dem Plangebiet von der Innenstadt her kommend über die Rheinlandstraße, erreicht man zunächst einen mit asphaltierten Gassen und gepflasterten Parkständen in Schrägaufstellung (ohne Zwischenstreifen) ausgebauten Parkplatz. Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern rahmen die Fläche ein. Über die Mittelachse des Parkplatzes erreicht man in nördlicher Richtung die Stellplätze und die Zuwegung der Kleingartenanlage „Gohr e.V.“ mit 13 Gärten. Das bewegte Gelände fällt insgesamt nach Nordwesten ab.

Im Südwestlichen Planbereich befindet sich an der Rheinlandstraße Ecke Gohrstraße ein langgestrecktes dreigeschossiges Gebäude, dass in der unteren Etage gewerblich genutzt wird (Kampfsportverein, Kiosk, Bistro, Physiotherapeut). In den darüberliegenden zwei Etagen befinden sich ca. 18 Wohnungen. Betritt man die gepflasterte Hoffläche des Grundstücks, so sticht zunächst die große Anzahl von ca. 35 Garagen ins Auge. Im Kellergeschoss befindet sich ein Hausmeisterservice sowie eine Bootswerft, die auch die Außenbereiche nutzt.

Folgt man der Gohrstraße nach Norden, so schließen sich hier ein Mehrfamilienhaus und mehrere Einfamilienhäuser an.

Westlich der Gohrstraße befindet sich ein mit Wohnen und Gewerbe durchmischtes Gebiet. Nördlich der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse befindet sich ein Einfamilienhausgebiet, an das östlich in Tallage ein Kleingartengelände angrenzt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der große ehemalige Mitarbeiterparkplatz der Firma Kiekert sowie der evangelische Friedhof. Südlich der Rheinlandstraße grenzt Geschoßwohnungsbau an.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt für das Kiekert Gelände im Oktober 2005 hat der Sieger-Entwurf im Kreuzungsbereich der Rheinlandstraße und der Einfahrt des Parkplatzes in Verlängerung der vorhandenen Bebauung eine Altenwohn-Einrichtung vorgeschlagen.

Diese Idee hat die Caritas als Träger eines Altenpflegeheimes aufgegriffen und sich mit konkreten Planabsichten an die Stadt gewandt. Das neue Projekt soll Ersatzbau für das Altenpflegeheim St. Josef in der Lindenstraße sein, welches in den 60er Jahren errichtet worden ist und trotz Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen entspricht.

Es soll ein drei- bis viergeschossiger Gebäudekörper entstehen, wobei das vierte Geschoss im westlichen und nördlichen Teil nicht über die gesamte Länge realisiert wird. Im zentralen barrierefreien Eingangsbereich soll auch ein kleines öffentliches Cafe entstehen. Im Erdgeschoss ist eine Teilfläche als Mietfläche für z.B. eine Arztpraxis vorgesehen. Die Anlieferung des Altenpflegeheimes soll über das Untergeschoss von Norden her erfolgen. Dort entstehen auch Mitarbeiterparkplätze. Daran schließt sich im zentralen Hof ein Garten an.

Für dieses Projekt wird der westliche Teil des bestehenden öffentlichen Parkplatzes in Anspruch genommen. Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Einfahrt, die verkehrsgünstig in Verlängerung der Rieskuhlstraße liegt. Der östliche Teil des Parkplatzes wird weiterhin öffentlich nutzbar bleiben, um den Stellplatzbedarf aus der Rheinlandstraße und Rieskuhlstraße zu decken.

Die sonstigen gemischten und wohnbaulichen Nutzungen sowie die Kleingärten im Planbereich werden in ihrem Bestand gesichert. Die Erschließung der Kleingartenanlage soll im Rahmen der Planungen zum angrenzenden Kiekert-Gelände neu geregelt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt Heiligenhaus handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch diese Planung kann einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist weiterhin, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festschreibt. Dabei ist die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im vorliegenden Fall liegt der Bebauungsplan Nr. 83 zwar direkt an dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße“ und der wiederum an dem Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Friedhofstraße“, jedoch könnte der Bebauungsplan Nr. 83, der insbesondere die Entwicklung der Parkplatzfläche für ein Altenpflegeheim beinhaltet, auch ohne die beiden Bebauungspläne für das Kiekert Areal aufgestellt werden. Damit liegt kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang vor, so dass die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 83 alleinig zugrunde gelegt wird. Diese beträgt ca. 5.000 m², so dass dies Voraussetzung erfüllt ist.

Darüber hinaus hätte das Projekt des Neubaus der Altenpflegeeinrichtung an der vorgesehenen Stelle auch angestoßen werden können, wenn das Kiekert-Areal nicht überplant werden würde. Insgesamt betrachtet, kann man daher davon ausgehen, dass der Plan die Zulassungsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB erfüllt.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung im Nordwesten wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Südlich davon werden Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt, welche auch die Fläche für das geplante Altenpflegeheim beinhalten.

Um Störungen des Gebietscharakters auszuschließen, sind in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Weiterhin werden Sex-Shops ausgeschlossen. Aufgrund des direkt angrenzenden Kiekert-Areals, auf dem ein hochwertiger, für junge Familien attraktiver Wohnbereich entstehen soll, wird diese Art des Einzelhandels ausgeschlossen. Die in Bau befindliche Entflechtungsstraße wird südlich der Mischgebiete in einem Bogen auf die derzeitige Gohrstraße geführt. Die angrenzenden Grundstücke werden neu geordnet und zum Teil einer Neubebauung zugeführt. Damit wird dieser Bereich in Zukunft öffentlich stärker und anders wahrgenommen, so dass es sinnvoll erscheint, die mögliche Ansiedlung eines Sex-Shops, der sich hier nicht in die Eigenart des gewünschten Stadtbildes eingliedern würde, auszuschließen.

Die im Altenpflegeheim vorgesehenen untergeordneten Nebeneinrichtungen (Cafe, Arztpraxis, Sanitätshaus o. ä.) sind auch innerhalb des Mischgebietes zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Bestand nach den vorhandenen Nutzungen.

Da das Eckgrundstück Rheinlandstraße 26-28 auf der Hoffläche zahlreiche Garagen beherbergt, ist hier die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 festgesetzt, da hier keine städtebaulich unerwünschte Hintergrundstücksbebauung erfolgen soll.

Für das östliche neue Baugrundstück werden die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Für die städtebauliche Entwicklung, die im Siegerentwurf des Werkstattverfahren zum Kiekert-Areal zum Ausdruck kommt, ist es erforderlich, neben den angrenzenden Grün- und Freiflächen in dieser zentralen Lage eine städtebauliche Verdichtung vorzusehen, die sich in ihrer Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung nicht unterordnet. Aus diesem Grunde wurde neben einer GRZ von 0,6 die GFZ mit 1,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von IV im zentralen Bereich, mit einer Abflachung zu den nördlichen und westlichen Randbereichen auf III Vollgeschosse, begrenzt. So kann eine Staffelung zu den nördlichen Grünbereichen sowie dem westlich angrenzenden dreigeschossigen Gebäudekomplex erfolgen, und gleichzeitig die Schaffung einer städtebaulichen Dominante im Straßenkreuzungsbereich, mit gegenüberliegenden IV bis V geschossigen Gebäuden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauung. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend dem Bestand eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen.

Das Eckgebäude an der Rheinlandstraße Ecke Gohrstraße ist an seiner längsten Seite ca. 60 m lang, so dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Das Baufenster für das geplante Altenpflegeheim wird so angelegt, dass eine repräsentative Eckbebauung erfolgen kann. Da hier ein großer zusammenhängender Baukörper entwickelt werden soll, gilt hier ebenfalls die abweichende Bauweise, in der die maximale Gebäudelänge durch die Baugrenzen bestimmt wird.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Altenpflegeeinrichtung und des öffentlichen Parkplatzes ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. In nördlicher Richtung wird sie bis an das Kiekert-Areal herangeführt. Hier muss die Erschließung des Kleingartengeländes neu erfolgen, was durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65 geregelt wird.

Die Gohrstraße wird entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Grünflächen. Bei der privaten handelt es sich um einen Hausgarten, der mit hohen Bäumen gesäumt ist. Diese Grünfläche sollte aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erhalten bleiben und es sollte keine Bebauung, auch nicht durch Nebenanlagen, erfolgen. Die bestehende Kleingartenanlage soll erhalten bleiben und hat daher die Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

5.6 Dachgestaltung

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 soll ein III-IV geschossiges Gebäude entstehen. Hier ist eine städtebauliche Dominante vorgesehen, die sich der umgebenden Bebauung nicht unterordnet. Um an dieser Stelle eine zeitgemäße Architektur zu forcieren, aber auch um nicht noch ein zusätzliches Dachgeschoss zu ermöglichen und die Höhenentwicklung einzugrenzen, wird die gestalterische Festsetzung getroffen, dass im MI 1 Dachneigungen von 0-15° zulässig sind.

5.7 Flächenbilanz

Wohngebiete	0,35 ha
Mischgebiete	0,73 ha
davon neues Baugebiet	0,28 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,20 ha
Verkehrsflächen Gohrstraße	ca. 0,16 ha
Grünfläche privat	ca. 0,17 ha
öffentlich	ca. 0,54 ha
Geltungsbereich	ca. 2,15 ha

6. STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1 Umweltschutz

Mit dem § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ hat der Gesetzgeber ein Planungsinstrument zur Verfügung gestellt, das die Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich beschleunigt. Da der Bebauungsplan Nr. 83 eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, ist von einer Umweltprüfung abzugehen. Weiterhin gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt insbesondere aufgrund der in den §§ 1 und 1a BauGB genannten Grundsätze.

Der unteren Landschaftsbehörde ist laut Fundortkataster im Bereich der nördlich der Bahnlinie liegenden Kleingärten das Vorhandensein der Blindschleiche bekannt, dies ist eine nach BNatSchG besonders geschützte Art.

Blindschleichen halten sich in der Regel auf feuchten Untergründen auf und sind z.B. unter Laub oder in Komposthaufen zu finden. Sie gehen zwar auf Steine um sich aufzuwärmen, es ist jedoch nicht wahrscheinlich, dass sie den großen zusammenhängend asphaltierten bzw. gepflasterten Parkplatz überqueren. Bezüglich eines möglichen Vorhandenseins von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Blindschleiche ist davon auszugehen, dass diese, wenn überhaupt, in den nordöstlichen Bereichen des Plangebietes vorkommen, also in dem als Grünfläche ausgewiesenen privaten Gartenbereich oder in der Kleingartenanlage. Diese Bereiche werden in ihrem Bestand gesichert, so dass es hier keine Beeinträchtigung für das mögliche Vorkommen der Blindschleiche gibt. Da Blindschleichen sehr anfällig gegenüber Störungen sind, ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auf dem stark frequentierten Parkplatz nicht anzunehmen.

Bezüglich der Beurteilung der Artenvielfalt wird die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung von Hamann & Schulte, 29. Juni 2007, für den Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße/Rheinlandstraße“ herangezogen, die auch die nähere Umgebung in die Untersuchung einbezogen hat. Das Fachbüro für Umweltplanung und Angewandte Ökologie beurteilt die Situation bezüglich dem Vorkommen streng geschützter Arten wie folgt: „... Demnach wurden bei einer Bestandsaufnahme im Bereich des Friedhofes und des Parkplatzes drei bis fünf jagende Zwergfledermäuse gesichtet. Diese gelten als typische Siedlungsfledermäuse. Zwar ist sie eine streng geschützte Art, jedoch sind mit den Kleingärten im Plangebiet, den Gehölzbeständen an der ehemaligen Bahntrasse, den angrenzenden weiteren Kleingärten und auch dem Friedhof ausreichend benachbarte Jagdhabitats vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, zumal Quartiere häufig gewechselt werden und Fledermäuse immer mehrere Quartiere kennen. Bei den vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um im Siedlungsbereich allgemein häufig bis sehr häufig vorkommende, anpassungsfähige und zum großen Teil Kultur folgende Arten. Da das Gebiet inklusive der unmittelbaren Umgebung keine Gewässer aufweist, die naturnahen Bereiche überwiegend von Gehölzen dominiert werden und ansonsten stark versiegelte Flächen vorhanden sind, ist für weitere streng geschützte Arten, die im umgebenden Naturraum auftreten, wie z.B. Reptilien oder Amphibien, kein Lebensraumpotenzial vorhanden.“

6.2 Immissionsschutz

Die Eckbebauung Rheinlandstraße 26-28 beinhaltet einige gewerbliche Nutzungen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kiosk, ein Kampfsportzentrum, eine Gaststätte und ein Phy-

siotherapeut. Im Untergeschoss, das von der Hofseite erschlossen wird, ist das Gerätelager eines Hausmeisterservice sowie eine Bootswerft. Diese Nutzungen sind Mischgebiets-typisch und mit dem benachbarten Wohngebiet vereinbar. Der Bootsbauer führt Wartung, Pflege und Reparatur überwiegend im Außendienst durch, lagert aber auch Boote auf der Hoffläche.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Gohrstraße befindet sich neben Wohnhäusern ein Bistro, eine Auto-Werkstatt sowie ein Versandhandel. Im Osten des Plangebietes schließt der ehemalige Mitarbeiterparkplatz der Firma Kiekert an. Diese Nutzung wurde im Herbst 2007 aufgegeben. Über eine Bauleitplanung soll hier neben öffentlichen Grünflächen ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Die zum Zeitpunkt der Offenlage des Entwurfes (November 2007) zuständige Stelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf (vormals STUA) teilte mit, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes die heute ansässigen Betriebe in dem MI bereits die zulässigen Immissionsrichtwerte für MI gemäß TA Lärm einzuhalten haben und es keine Erkenntnisse auf eine Beschwerdesituation in diesem Bereich besteht.

Erhöhte Lärmbelastungen sind mit der Realisierung der Entflechtungsstraße zu erwarten, die in diesem Bereich über die Rheinlandstraße geführt wird und in die Gohrstraße abzweigt. Zur Überprüfung der potentiellen Immissionen der Entflechtungsstraße und auch der vorhandenen Straßen wurde durch das Büro Peutz Consult, Düsseldorf, eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen (Mai 2007). Zusätzlich wurde die Nutzung des Parkplatzes mit in die Berechnung einbezogen.

Entlang der Baugrenzen wurden maximale Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts ermittelt. Diese maximalen Beurteilungspegel ergeben sich insbesondere im direkten Nahbereich der Entflechtungsstraße. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, die bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts liegen, werden deutlich überschritten. Hier wird vom Gutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4190 vorgeschlagen. Entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der LPB I bis V. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich LPB III für Wohnnutzung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise erfüllt werden, so dass diese nicht festgesetzt werden. Lärmpegelbereiche IV und V sind entlang der geplanten Entflechtungsstraße und der zum öffentlichen Parkplatz hin ausgerichteten südlichen Hälfte der neuen Baufläche festgesetzt. Zusätzlich sind in den so gekennzeichneten Bereichen für Schlafräume mit Fenstern, die der gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, schalldämmende Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, da die passiven Lärmschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern wirksam sind.

An den Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, an allen Fassaden eingehalten.

In dem neu entstehenden Mischgebiet soll ein Altenpflegeheim entstehen, indem ein öffentliches Cafe sowie Räumlichkeiten für eine Praxis integriert werden. Auf der, der Entflechtungsstraße zugewandten Seite, sind Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts ermittelt worden. Da im Erdgeschoss keine Pflegezimmer eingerichtet wer-

den und die überwiegende Anzahl auf der, der Entflechtungsstraße abgewandten Seite entstehen, ist in den Pflegezimmern in der Regel mit deutlich niedrigeren Immissionswerten zu rechnen.

Durch den Bau der Entflechtungsstraße und die prognostizierte Belastung werden erhöhte Immissionen verursacht, die Entschädigungsansprüche für bestehende Gebäude auslösen können. Das Gutachten errechnet für das Haus Rheinlandstrasse 26 Beurteilungspegel, die auf der, der geplanten Entflechtungsstraße zugewandten Gebäudeseite tags bei 68 dB(A) im 1. Obergeschoss und nachts bei 61 dB(A) liegen. Die Immissionsgrenzwerte, die bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts liegen, sind folglich überschritten. Je nach Nutzungsart erfüllen Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 für Wohnräume einen ausreichenden Schallschutz im Sinne der 24. BImSchV. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die heute aus Energiespargründen handelsüblichen Fenster in der Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen, so dass sie unter Umständen an den vorhandenen Gebäuden bereits eingebaut sind. Für Schlafräume ist gegebenenfalls ein Einbau von Schall-dämmlüftern erforderlich.

6.3 Erschließung / Infrastruktur

Über Rheinlandstraße und Gohrstraße wird das Plangebiet erschlossen. Im Zuge des Ausbaus der Entflechtungsstraße, die über die Rheinlandstraße führen wird, werden innerhalb der nächsten Jahre Umbaumaßnahmen erfolgen. Linksabbieger in die Rieskuhlstraße und den öffentlichen Parkplatz sind in die Planungen integriert, so dass der gewünschte gute Verkehrsfluss auf der Entflechtungsstraße nicht gehindert wird.

Im Bereich des neuen Altenpflegeheimes wird keine Kreuzung ausgebaut, es ist lediglich wie bisher eine Fußwegüberquerung vorgesehen. Die Erschließung der Altenpflegeeinrichtung und des öffentlichen Parkplatzes ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. In nördlicher Richtung wird sie bis an das Kiekert-Areal herangeführt.

Die Kleingartenanlage Gohr e.V. wird derzeit (Januar 2008) über die nördliche Stellplatzfläche angebunden, die im Bebauungsplan als Mischgebietsfläche festgesetzt wird. Im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahme des Altenpflegeheimes soll die Zuwegung in die direkt nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche verlegt werden, die durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße/Rheinlandstraße“ gesichert wird. Östlich dieser Grünfläche, in direktem Anschluss an den verbleibenden östlichen Parkplatz, wird im Bebauungsplan Nr. 65 ein Ersatzparkplatz für die Kleingartenanlage ausgewiesen werden.

Der bisherige öffentliche Parkplatz beinhaltet rund 100 Stellplätze. Mit der Umsetzung der Planung werden 64 davon wegfallen. Zählungen der Anzahl der geparkten Autos ergaben eine Besetzung von maximal ca. 60-70 PKW. Die verbleibenden 42 Parkplätze sind daher nicht ausreichend. Im Rahmen der Planungen zum nördlich angrenzenden Kiekert-Areal sollen die fehlenden ca. 20 Parkplätze nachgewiesen werden, ebenso wie die wegfallenden 10 Parkplätze für die Kleingärten.

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Abwasserleitung von der Gohrstraße über ein privates Baugrundstück und weiter über die Kleingartenanlage. Diese Abwasserleitung trifft sich in der nordöstlichen Ecke der Grenze der Kleingartenanlage mit der Niederschlagsentwässerung des Parkplatzes. Diese verläuft im nördlichen Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes und durchquert die für eine Bebauung vorgesehene Fläche. Es lagen Planungen für eine Erneuerung der Abwasserleitungen vor, die im Sommer 2007 durchgeführt werden sollten. Da auch in dieser Projektierung die Leitungen unterhalb des vorgesehenen Baukörpers lagen, musste die Kanalplanung geändert werden. Der Kanal wird nun-

mehr in die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Mit der Baumaßnahme ist Ende September 2007 begonnen worden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Zur Zeit der Planaufstellung befinden sich auf dem Parkplatz Wertstoff-Container westlich der Hauptzufahrt und beanspruchen dort 5 Stellplätze. Durch eine Reduzierung der Anzahl der Sammelbehälter von derzeit vier Glascontainern, fünf Papiercontainern und drei Altkleider-Containern sowie einer konzentrierteren Aufstellung, kann der Stellplatzbedarf reduziert werden. Die Sammelbehälter sollen zunächst auf die verbleibenden Stellplätze verlegt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere nach Fertigstellung der Entflechtungsstraße, können Ersatzstandorte geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 770, 771, 772, 774 und O17 mit der Haltestelle „Heiligenhaus Kirche“ an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 250 m.

7. HINWEISE

7.1 Altlasten

Oberhalb des Parkplatzes ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altlast 6788/9 He I gekennzeichnet. Die Ablagerungen aus Hausmüll, Industrie- und Gewerbeabfällen weisen erhöhte Schwermetallgehalte auf. Da auch in den Oberböden der benachbarten Kleingartenanlage erhöhte Schwermetallgehalte feststellbar waren, wurden weiterführende Aufwuchsuntersuchungen von Kulturpflanzen veranlasst. Einschränkungen der gärtnerischen Nutzung waren auf Grund der Aufwuchsuntersuchungen nicht erforderlich. Vorsorglich wurde jedoch im Jahr 1987 im Bereich der Kleingärten und der benachbarten Grün- und Waldflächen eine 30 cm mächtige Lehmschicht zur Abdeckung der Altablagerung aufgebracht. In der Bodenluft der Altablagerung wurden erhöhte Deponiegaswerte ermittelt. Nachfolgend seitens der Stadt veranlasste Methangasmessungen in den Kellerräumen benachbarter Wohngebäude ergaben, dass keine Gefahr für die Anwohner vorlag. Da die Schadstoffe in schwer löslicher Form vorliegen, ergaben Grundwasserbeprobungen keine Beeinflussungen. Genauere Erkundungen der Altlast im Plangebiet wurden im Rahmen der Projektierung der bereits erwähnten Kanalbaumaßnahmen durchgeführt.

Gemäß dieser Baugrunduntersuchung wurde für die Verkehrsfläche östlich des geplanten Altenpflegeheimes unter einer Schwarzdecke zunächst Tragschichten, aber auch inhomogene Auffüllungen angetroffen. Unter den aufgefüllten Partien wurden noch gewachsene Böden aufgeschlossen. Die Chemische Analyse ergab in einer Mischprobe die Verwertungsklasse Z 2 LAGA Boden¹. Da die genaue Abgrenzung der Altablagerung nicht konkret ermittelt wurde, wird aus Gründen der Vorsorge, unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), der gesamte derzeitige Parkplatz als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

¹ Mit den LAGA Richtlinien steht ein bundesweit einheitliches Bewertungsschemata zur Verfügung mit dem Ziel, Reststoffe bzw. Abfälle in den Stoffkreislauf zurückzuführen und als Sekundärrohstoffe zu verwerten. Durch die LAGA Richtlinien bestehen somit einheitliche Grundsätze zur Untersuchung und Bewertung der o. g. Stoffe aus ökologischer Sicht.

Der Zuordnungswert Z 2 stellt grundsätzlich die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen / Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll. Maßgebend für die Festlegung der Werte ist das Schutzgut Grundwasser.

Die LAGA Richtlinien sind ausführlich in der Broschüre „Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20“ enthalten.

ist, gekennzeichnet und mit der Altlast 6788/9 He I in Zusammenhang gebracht. Die Beseitigung bzw. Behandlung der Altablagerung wird im Kaufvertrag mit den zukünftigen Eigentümern geregelt.

Im informellen Altstandort- und Ablagerungskataster des Kreises Mettmann ist auch für den äußersten Südwesten des Plangebietes (Gohrstraße 9) eine Altablagerung (Flächen-Nr. 6788_027) eingetragen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet wurde. Die Zusammensetzung des hier angeschütteten Materials ist unbekannt. Es wird daher vom Kreis Mettmann als untere Bodenschutzbehörde angeregt, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen in diesem Bereich orientierende Bodenerkundungen durchzuführen.

7.2 Wald

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW stuft den Baumbestand südlich der stillgelegten Bahntrasse als Wald ein. Er weist darauf hin, dass Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt vorgesehen sind. In diesem Fall sind die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 zu beachten. Hier sollte die Mündung des Schornsteins durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abgesichert werden, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im Bereich der nördlich angrenzenden Bahnflächen war eine Auswertung aufgrund des Bewuchses teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

7.4 Bodendenkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es wird vorsorglich auf die §§ 15 (Anzeigepflicht von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz verwiesen.

7.5 Seismologie

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Plangebiet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 0 befindet. Hier sind normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 17.01.08

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Flügge
Technischer Beigeordneter