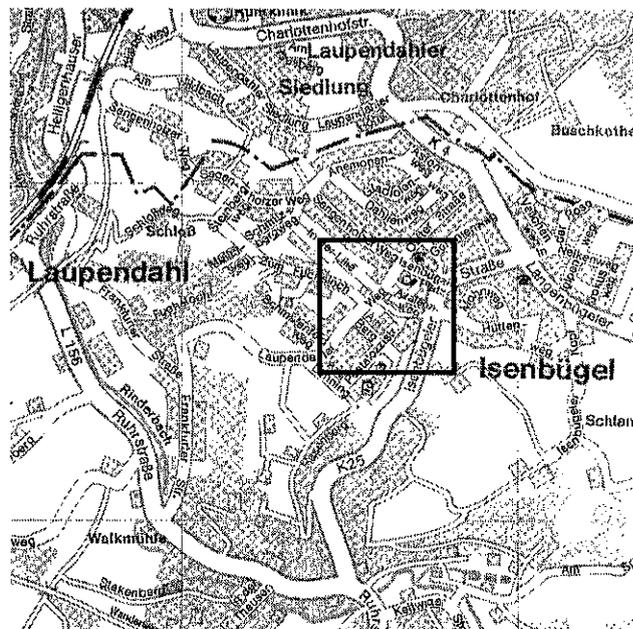


BEBAUUNGSPLAN Nr. 92 „Am Berg / Laupendahler Weg“



Entwurfsbegründung

Haan, 24. April 2003

Stand: Satzungsbeschluss vom 23.07.2003
(Satzungsbegründung mit Anlagen)

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Planungsanlass** Im Jahre 1994 wurde von der Stadt Heiligenhaus ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan für den Bereich „Am Berg/Laupendahler Weg“. Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt. Parallel wurden an mehreren Stellen innerhalb des heutigen Plangebiets Wohnbaumaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr.3 aus dem Jahre 1963 genehmigt und errichtet.
- Der Besitzer eines der bislang noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes möchte diese nunmehr ebenfalls bebauen.
- Ziel des nunmehr vorliegenden Bebauungsplans ist somit zum einen die geordnete Erschließung und Bebauung dieses Teils des Plangebietes. Zum anderen sollen die anderen noch unbebauten Flächen des Plangebiets durch diesen Bebauungsplan einer Nutzung zugeführt werden und zur weiteren Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Isenbügel beitragen.
- Weiteres Anliegen ist, die vorhandene Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich zu fixieren.
- Lage** Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils Isenbügel.
- Geltungsbereich** Im Norden wird das Plangebiet durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Isenbügeler Platz“ begrenzt, im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Isenbügeler Straße und der östlichen Begrenzungslinie des Verbindungsweges zwischen der Straße „Am Berg“ und der Isenbügeler Straße. Die heutige Parkplatzfläche östlich der Isenbügeler Straße ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Im Südwesten begrenzt die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Berg“ das Plangebiet, im Nordwesten die östliche Straßenbegrenzungslinie des Laupendahler Wegs.
- Größe** Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 6,0 ha, ca. 1 ha davon ist derzeit noch unbebaut.
- Nutzung, Bestand** Teile des Plangebietes sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Andere Flächen liegen zur Zeit brach.
- Infrastruktur** Der Stadtteil Isenbügel ist ausreichend mit Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur ausgestattet, die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrssystem ist durch die Bushaltestellen an der Isenbügeler Straße (K25) und an der Langenbügeler Straße (K4) gegeben.
- In fußläufiger Entfernung befinden sich private Einrichtungen für die Befriedigung der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarf entlang des Isenbügeler Platzes. Eine Grundschule mit Kindergarten liegt unmittelbar neben dem Baugebiet an der Pestalozzistraße, alle weiterführenden Schulen sind gut erreichbar.
- Ein Kinderspielplatz wird durch den Vorhabenträger erstellt.
- Landesplanerische Festsetzungen** Die Stadt Heiligenhaus mit derzeit rund 30.000 Einwohnern liegt im Norden des Kreises Mettmann, umgeben von mehreren Ballungszentren: Düsseldorf/Neuss im Westen, Wuppertal/Solingen/Remscheid im Südosten und dem westlichen Ruhrgebiet im Norden.

Die Stadt Heiligenhaus umfasst eine Gebietsfläche von ca. 27,5 qkm. Das Stadtgebiet gliedert sich in die geschlossenen Siedlungsbereiche Heiligenhaus-Stadt und Heiligenhaus-Isenbügel sowie die Streusiedlungsbereiche Hofermühle / Angertal und Tüschen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) I/II ist die Stadt Heiligenhaus der Ballungsrandzone zugeordnet und bildet somit einen Entwicklungsschwerpunkt. Nach diesem LEP I/II ist Heiligenhaus als Mittelzentrum mit 25.000 – 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung.

Kommunale Planungsziele

Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Planungen durch verbindliche Bauleitpläne / Bebauungspläne als Ortssatzungen bildet der z.Z. wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus vom 30.04.1991. Dieser sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Isenbügel - West“ aus dem Jahre 1963. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurden innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnbauvorhaben errichtet. Im Jahre 1994 wurde von der Stadt Heiligenhaus ein Vorentwurf für einen neuen Bebauungsplan (Nr. 92) für Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 3 gemacht. Das Aufstellungsverfahren wurde nicht bis zur Rechtskraft zu Ende geführt.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Entwurfskonzept

Der städtebauliche Schwerpunkt des Entwurfskonzeptes liegt in der Arrondierung des bereits bebauten Teils des Plangebiets. Die noch unbebauten Flächen des Geltungsbereichs sollen durch diesen Bebauungsplan eine Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Isenbügel ermöglichen. Des Weiteren soll der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs baurechtlich gesichert werden.

Verkehrsberuhigte Wohnstraßen (außer der Isenbügeler Straße und der Straße „Am Berg“ alle als Mischflächen ausgebildet) übernehmen die Verteilung des Anwohnerverkehrs innerhalb des gesamten Gebietes. Über Fußwege und Grünanlagen wird der bislang noch unbebaute Bereich mit dem Rest des Bebauungsplangebiets vernetzt.

Bei den Bestandsbauten handelt es sich um eingeschossige Baukörper mit geneigten Dächern. An der Isenbügler Straße sind teilweise zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Die festgesetzte Geschossigkeit sowie die Dachneigungen der neu zu planenden Gebäude orientieren sich an den im Gebiet bereits vorhandenen. Im neu zu planenden, heute noch unbebauten Bereich des Bebauungsplans sollen Häuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach entstehen. Diese Festsetzungen werden gemäß der vorhandenen Bebauung getroffen und gelten somit für den gesamten Geltungsbereich.

Die Spielplatzfläche (Kategorie B) ist integrierter Bestandteil des zu ergänzenden Teils des Wohngebietes. Sie liegt zentral im Siedlungsgebiet und ist über Fußwege an die einzelnen Siedlungsteile angebunden.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, HINWEISE ZUR PLANUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplangentwurf orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur. Dementsprechend werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend den bereits bebauten Flächen innerhalb der Geltungsbereichs mit GRZ 0,4 und GFZ 0,4 festgesetzt. Ausnahme bildet die Bebauung im Bereich des WA 6 am Isenbügeler Platz. Hier ist als GFZ wegen der 2-Geschossigkeit 0,8 festgesetzt.

Auf dem noch unbebauten Teil des Plangebiets sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss plus ausgebautem Dach errichtet werden. Diese städtebauliche Nutzung entspricht dem bereits bebauten Teil des Bebauungsplangebiets. Entsprechend werden hier Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Im Südwesten des Gebiets auch offene Bauweise festgesetzt.

Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich auch in der Höhenentwicklung am Bestand orientieren, um die mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und einen harmonischen Übergang/Anschluss von bestehender Siedlungsstruktur zur zukünftigen zu erreichen. Somit werden im gesamten Plangebiet entsprechende Firsthöhen über NN festgesetzt.

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppelhäuser wird mit 350 qm festgesetzt, die für Einzelhäuser mit 400 qm, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im gesamten Gebiet auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend durch Garagen innerhalb der Baumasse bzw. in den seitlichen Abstandsflächen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. So werden pro Wohneinheit 2 private Stellplätze gewährleistet. Es sind maximal zwei Garagen zulässig. Die Nebenanlagen sind in ihrer baulichen Ausdehnung aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Dächer von Garagen, sofern als Flachdach ausgebildet, sind extensiv zu begrünen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „Isenbügeler Platz“, Laupendahler Weg, „Am Berg“ und Isenbügeler Straße.

Mit Ausnahme der Straße „Am Berg“ und der Isenbügeler Straße sind alle Straßen innerhalb des Plangebiets als Mischflächen ausformuliert.

Damit möglichst wenig zusätzlicher Verkehr über den Isenbügeler Platz und den Laupendahler Weg geführt werden muss, erhält das Plangebiet im Bereich des unbebauten Teils des Plangebiets (etwa 18 Wohneinheiten) eine neue Anbindung an die Kreisstraße K25.

Der bislang noch unbebaute Teil im Bereich Haus Karrenberg und weiter westlich wird komplett über die K 25 erschlossen. Das unbebaute Kirchgrundstück erhält eine Stichstraße von unter 50m von der Straße „Am Berg“ aus. Am Eingang der Stichstraße ist eine Müllsammelstelle für die Bereitstellung am Tage der Abholung

vorgesehen.

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jedweder Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten. Ausnahme bilden unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

Spielflächen

Laut Spielflächenbedarfsplan der Stadt Heiligenhaus liegt ein Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen im Stadtteil Isenbügel vor. Gemäß Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan wird ein Spielbereich B in ausreichender Größe und in zentraler Lage als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die geplante Spielplatzfläche von ca. 400 qm wird im Norden von einer verkehrsberuhigten Wendemöglichkeit tangiert, im Süden grenzt sie an die Planstraße.

Gestalterische Festsetzungen

Ein einheitliches Erscheinungsbild, angepasst an die Bautypologie der Umgebung, insbesondere an den Bestand innerhalb des Plangebiets, wird durch die Festsetzung von geeigneten Dächern der Hauptbaukörper für das gesamte Plangebiet erreicht.

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen pro Wohngebäude einzeln oder insgesamt 2/3 der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist.

Die Farbe der Dacheindeckung muss sich im Bereich der rot/rotbraunen bzw. der schwarz/dunkelgrauen Töne bewegen. Dies entspricht dem Bestand innerhalb des Plangebiets. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Holzbauweise beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen oder zu verputzen. Bei bis zu 20% der Fläche kann davon abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Materialien sind deshalb mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen nicht zulässig, weil sie für das Ortsbild untypisch sind.

Die offene, durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgartenflächen geprägt. Dementsprechend sind Mauern nicht zulässig, Zäune nur in Verbindung mit Hecken. Aus obigen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,00 m begrenzt. Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke entlang der K25. Hier sind auch höhere Hecken sowie Mauern zulässig, damit die Anwohner sich gegenüber der stärker befahrenen Straße abgrenzen können. Im Bereich des WA 1b sind von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Gestaltungskanon, der jedoch Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude und Grundstücke gewährleistet.

Boden

Nach den vorliegenden Erkenntnissen über den Baugrund ist davon auszugehen, dass im Baubereich bindige Verwitterungsdeckschichten über dem Tonschiefer des Grundgebirges anstehen.

Versickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über Versickerungsanlagen auf den Grundstücken entwässert.

Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser wird dem neu zu erstellenden Mischwasserkanal in der Planstraße zugeleitet. Der Kanal wird mit einem Gefälle von 2,5% und mit einem Absturz von ca. 0,8m an den Mischwasserkanal DN 800 B in der Isenbügeler Straße angeschlossen. Auf die Tieferlegung des Ka-

nals bzw. Verlegung des Kanals mit einem stärkeren Gefälle wird aufgrund des anstehenden Felsbodens verzichtet.

Die private Schmutzwasserleitung der drei Häuser Azaleenweg 25, 27 und westlich der Wendeanlage wird an den neuen Mischwasserkanal angeschlossen. Die verbleibende Leitung zur Pestalozzistraße ist zu verdämmen oder aufzunehmen.

Da die Schmutzwasserleitung später in öffentlichen Flächen liegt und von der Stadt Heiligenhaus übernommen wird, wird die Wendeanlage des Azaleenwegs über einen Sinkkasten die vorhandene Schmutzwasserleitung angeschlossen. Die Leitung wird somit zur Mischwasserleitung. Sie ist mit DN 250 ausreichend dimensioniert.

Die Wendeanlage der Pestalozzistraße wird so ausgebildet, dass das anfallende Regenwasser über die vorhandenen Sinkkästen am Ende der Pestalozzistraße abläuft.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich verschiedener Verkehrslärmquellen. Diese sind die Isenbügeler Straße (K25), der Isenbügeler Platz, der Laupendahler Weg sowie die Straße „Am Berg“. Als maßgebliche Lärmquelle ist jedoch nur die K25 anzusehen, alle anderen Straßen sind von untergeordneter Bedeutung.

Als schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gelten nach DIN 18005 tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Peutz Consult eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich an der Nord-, Ost- und Südfassaden der geplanten Gebäude mit direkter Lage zur K 25. Die Überschreitungen betragen tagsüber maximal 7 dB(A) und nachts maximal 10 dB(A).

Demnach ergeben sich für die neu geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden als Mindestanforderungen im gesamten Bereich des Bebauungsplans festgesetzt, da diese bereits durch die heute übliche Bauweise gewährleistet ist.

An der Bebauung entlang der Isenbügeler Straße treten die höchsten Beurteilungspegel auf. Der schalltechnische Orientierungswert wird hier am Tag z.T. um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. An diesen Fassaden wird entsprechend DIN 4109 Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im WA 1b und WA 1d nachts an den östlich gelegenen Gebäuden sollten in Schlafräumen und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies gilt nur für Schlafräume dieser Gebäude, sofern sie zur Nord-, Ost- oder Südfassade gelegen sind.

Zur Reduzierung der Schallimmissionen in den Freibereichen der zur Isenbügeler Straße nächstgelegenen geplanten Gebäude wird die Errichtung einer Abschirmung mit einer Mindesthöhe von 2 m über Straßenniveau empfohlen.

Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation

Für den Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Weite Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbe-

reitet.

Insgesamt wurde eine eingriffsrelevante Fläche von ca. 11.500 m² untersucht. Das Flurstück Nummer 1365 mit einer Flächengröße von ca. 2.500 m² zählt nicht zum bilanzierten, eingriffsrelevanten Bereich, da es sich hier um eine Waldfläche nach Bundeswaldgesetz handelt, die über einen Funktionsausgleich an anderer Stelle ersetzt werden muss. Der Eigentümer dieses Grundstücks hat gemäß Schreiben des Forstamtes vom 25.10.2002 an anderer Stelle eine Ersatzmaßnahme im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen.

Die Eingriffe in Natur u. Landschaft können nur zu ca. 77 % innerhalb des eingriffsrelevanten Gebietes ausgeglichen werden. Es bleibt ein Kompensationsdefizit, das auf externen Flächen auszugleichen ist.

Da keine Vollkompensation im Plangebiet erreicht werden kann wird von der Stadt Heiligenhaus im Rahmen des gemeindlichen Ausgleichskonzeptes eine landwirtschaftliche Fläche in ihrem Stadtgebiet zur Verfügung gestellt. Hier wird eine Obstwiese neu angelegt.

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

UVP-Gesetz

Mit dem seit dem 03.08.2001 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBL. 2001, Teil 1 S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und das Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Durch die Gesetzesänderung wäre gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einem „Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 20.000m² für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der neu zu bebauenden Teil des Bebauungsplans Nr. 92 bereitet eine Bebauung mit einer maximalen Grundfläche von etwa 3.600 m² (GRZ 0,4 bei einem Nettobauland von etwa 8.900 m²) vor. Da die Schwellenwerte weit unterschritten sind, ist eine Vorprüfung nicht durchzuführen.

Nichts desto trotz werden im Folgenden die Schutzgüter aufgelistet und die Beeinträchtigungen sowie die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung erläutert.

Schutzgut Mensch

Geräuschimmissionen gehen in erster Linie von der K25 aus. Innerhalb der Wirkzone der K25 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und vorgesehen.

Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Landschaft

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen: Verlust bzw. Gefährdung von Einzelgehölzen und Sträuchern, Verlust von Extensivrasenfläche.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung sind: Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und erhaltenswerter Einzelbäume zwischen Bauflächen und entlang der Isenbügeler Straße (K25) sowie Gestaltung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen, Begrünung der Grün-, Frei- und Spielflächen durch Baumpflanzungen und Hecken.

Schutzgut Boden

Nach den vorliegenden Erkenntnissen über den Baugrund ist davon auszugehen, dass im Baubereich bindige Verwitterungsdeckschichten über dem Tonschiefer des Grundgebirges anstehen.

Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind auf dem vorhandenen Boden

ohne Einschränkungen möglich.

Folgende wesentliche Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten: Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen, fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300, Verbesserung des Bodens auf den Kompensationsflächen durch Extensivierung.

Schutzgut Wasser

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Flächen und einer Ableitung von Niederschlagswässern. Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer.

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung sind möglich: Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung, Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassers.

Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen: zusätzliche Luftbelastung durch Beheizung der Gebäude sowie in Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe, Verlust von Flächen mit Funktion in der Produktion von Frisch- und Kaltluft.

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung sind möglich: Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der neuen Energiesparverordnung, gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen, Erhalt/Anlage von Freiflächen, Nutzung regenerativer Energien, Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen Richtung Süden, passive und aktive Sonnenenergienutzung.

Schutzgut Klima

Kleinklimatisch positiv wirksam sind alle nicht versiegelten Flächen. Durch eine besonders hohe Klimawirksamkeit zeichnen sich mit Vegetation bestandene Freiflächen aus (Kaltluftproduktion sorgt für Temperaturengleich).

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen: Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft, Reduzierung des Freiflächenanteils und damit Verdunstungsflächen, Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung, Geringfügige Verschiebung der mikroklimatischen Ausprägung,

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung sind möglich: Überbaubare Flächen werden begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht überbaubaren Flächen, Anlage von Grün-, Frei- und Spielflächen, Pflanzung von Straßenbäumen.

Zusammenfassung

Abschließend lässt sich konstatieren, dass durch die Bebauung innerhalb des Plangebiets nicht mit negativen Auswirkung für die Umwelt zu rechnen ist.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Bruttobauland	Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. 62.000 m ²
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 53320 m ²
	Öffentl. Verkehrsfläche befahrbar	ca. 6.900 m ²
	Fußwege	ca. 120 m ²
	Grünfläche	ca. 1660 m ²

Haan, 24.04.2003


 Stadtplaner Dipl.-Ing. J. Füge
 ISR Stadt+Raum




 Dipl.-Ing. S. Beckmann
 ISR Stadt+Raum

6. ANLAGEN

Folgende Fachbeiträge wurden zum Bebauungsplan erarbeitet :

- A) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ISR Stadt+Raum, Haan, 24.04.2003
- B) schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Düsseldorf, 04.09.2002, ergänzt am 27.01.2003
- C) Bodengutachten, Ingenieurbüro H. Siedek, Ratingen, 28.02.2003

**Ergänzung zum Kpt. 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92
„Am Berg / Laupendahler Weg“**

**Schmutz- und
Regenwasser
entsorgung**

Die derzeitige abwassertechnische Erschließung entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bis zum 30.06.2003 dürfen zusätzlich nicht mehr als 4 Wohneinheiten in dem Plangebiet an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden. Diese anfallende Abwassermenge entspricht in etwa der Schmutzwassereinleitung aus dem Haus Karrenberg, das abgerissen werden soll. Die Erschließung weiterer Wohneinheiten ist erst gesichert, wenn die Sanierung der Kläranlage Essen – Kettwig abgeschlossen, der Verbindungssammler verlegt, sowie das RRB Isenbügel fertiggestellt ist.

Das auf den Straßen anfallende Regenwasser kann in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Die Größe der Straßenfläche entspricht fast genau der jetzt befestigten bzw. abflusswirksamen Fläche um das Haus Karrenberg.

Ergänzt durch die Stadt Heiligenhaus Fachgruppe 3.1 Planung und Vermessung

Heiligenhaus, den 03.07.2003



Peterburs
(Fachgruppenleiter)