

**Stadt Heiligenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 94  
„Nelkenweg / Krokusweg“**

Stadtteil: Isenbügel

**Begründung**

Fassung vom 01.06.2004

<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	4
2.	Flächennutzungsplan	4
<b>III.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
<b>IV.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1.	Städtebauliche und freiräumliche Situation	6
2.	Verkehr	6
3.	Infrastruktur	6
4.	Niederschlagswasserbeseitigung	7
5.	Altlasten	7
6.	Lärmimmissionen	8
<b>V.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
1.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
1.5	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
1.7	Natur und Landschaft	11
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	12
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (§ 86 BauO NRW)	12
3.	Hinweise	13

<b>VI. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>13</b>
<b>VII. Umweltbericht</b>	<b>13</b>
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	13
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	14
3.1 Schutzgut Mensch	14
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	14
3.3 Schutzgut Boden	15
3.4 Schutzgut Wasser	15
3.5 Schutzgut Luft	15
3.6 Schutzgut Klima	15
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	15
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	15
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	15
<b>VIII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nelkenweg/Krokusweg“ liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Isenbügel der Stadt Heiligenhaus und umfasst die Flurstück 370, 1313 (teilweise), 1392, 1395, 1467 (teilweise) sowie 1634 bis 1641 der Gemarkung Isenbügel, Flur 1.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Nelkenweges,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang des Tulpenweges,
- im Norden durch die südliche Grenze des vom Tulpenweges ausgehenden Weges,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der angrenzenden, ehemaligen Hofstelle.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

### 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich der Verkehrsflughäfen Düsseldorf sowie Essen-Mülheim dargestellt.

### III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

#### 1. Anlass der Planung

Im Umfeld des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren eine hochwertige Einfamilienhausbebauung, zumeist bestehend aus Einzelhäusern, entwickelt. Das Plangebiet stellt in diesem Siedlungszusammenhang mit Ausnahme eines bereits bebauten Grundstückes eine Brachfläche dar, die bisher aus verschiedenen Gründen keiner baulichen Nutzung zugeführt worden ist.

Mittlerweile wurde ein Großteil der Grundstücke durch einen Investor, die Sparkassen Grundstücks- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, übernommen mit der Zielsetzung, an diesem Standort eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Die Zielsetzung des Investors, die planungsrechtlichen Grundlagen für ca. 16 Einfamilienhäuser zu schaffen, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Heiligenhaus, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu steigenden Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die Stadt Heiligenhaus bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

Zur Gewährleistung, dass sich innerhalb des Planbereiches eine Bebauung entwickelt, die der Struktur der in den letzten Jahren errichteten Einfamilienhäuser entspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 2. Entwicklungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung von ca. 16 Einfamilienhäusern in Form von I-II-geschossigen, Einzel- und Doppelhäusern,
2. Bauliche und gestalterische Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur, insbesondere durch die Aufnahme von Festsetzungen zur Dachneigung, zur Hauptfirstrichtung und zur maximalen Trauf- und Firsthöhe,
3. Erschließung des neuen Baugebietes durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an den Nelkenweg.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet wurde früher als Ackerland genutzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als brachliegende Fläche dar, auf dem kein nennenswerter Gehölzbestand zu verzeichnen ist. Davon ausgenommen ist das Grundstück Nelkenweg Nr. 7; hier ist mittlerweile ein Einfamilienhaus realisiert worden, dass in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.

Das Umfeld des Plangebietes ist nach Süden, Westen und Norden relativ homogen durch eine I-II- geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das zweite Geschoss ist jeweils bereits innerhalb der Dachflächen der Gebäude untergebracht. Östlich des Plangebietes grenzt eine ehemalige Hofstelle mit einem II-III- geschossigen Wohngebäude an.

### 2. Verkehr

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Nelkenweg gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an die Langenbügeler Straße und damit das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet.

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes soll über eine verkehrsberuhigte, öffentliche Straße mit Anbindung an den Nelkenweg erfolgen.

#### ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Heiligenhaus, In der Rose“ der Buslinien 772 der Rheinbahn (E-Kettwig bis Heiligenhaus-Zentrum im 30 - Minuten-Takt) sowie 762 der Busverkehr Rheinland (Velbert-Kettwig-Breitscheid im 60-Minuten-Takt). Die mittlere Gehwegentfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

### 3. Infrastruktur

#### Technische Infrastruktur

Im Verlauf des Nelkenweges verläuft eine Mischwasserkanalisation. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

### **Sonstige Infrastruktureinrichtungen**

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m südlich des Plangebietes. Im Bereich von Isenbügel gibt es darüber hinaus weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.). Weiterführende Schulen und Infrastruktureinrichtungen sind in der Heiligenhäuser Innenstadt in ca. 3 km Entfernung vorhanden.

### **4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Abschätzung der im Plangebiet anstehenden Böden und zur Prüfung, ob diese für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind, ist durch das Büro für Umweltgeologie –Fülling Beratende Geologen GmbH- ein Gutachten erarbeitet worden. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der nur geringen Wasserdurchlässigkeit der tonig zersetzten Felszone ansteht, eine dauerhafte und schadensfreie Versickerung von Regenwasser über Rigolen nicht möglich ist. Das Anlegen von Sickermulden ist ebenfalls nicht möglich, da sich über der tonig zersetzten Felszone in Nässeperioden Sickerwasser staut, das bis zur Basis der Mutterbodenschicht ansteigen kann. Es wird daher empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Der Notüberlauf der Zisterne kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Das Volumen der Zisterne ist von der Größe der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche abhängig. Je 100 m<sup>2</sup> A<sub>red</sub> sind 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen erforderlich. Die Entnahme zur Nutzung im Haus oder im Garten kann über eine manuelle oder elektrische Pumpe erfolgen. Wird die Zisterne als Regenwassernutzanlage nach den a.a.R.d.T. erstellt, das Regenwasser zur häuslichen Verwendung (WC, Waschmaschine) sowie zur Gartenbewässerung bereitgestellt, kann eine Zuwendung vorläufig bis 31.12.2004 beantragt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der Informationen des BRW, ist davon auszugehen, dass die abwassertechnische Erschließung im Oktober 2004 gesichert ist. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dann über den neuen Überleitungskanal von Heiligenhaus Nord zur Kläranlage Kettwig geleitet werden. Mit der Ableitung des Abwassers nach Essen-Kettwig sind die Voraussetzungen geschaffen, um eine optimale Abwasserreinigung zu gewährleisten. Eine hydraulische Überlastung der Kläranlage wird dadurch vermieden, dass mit Inbetriebnahme des Regenrückhaltebeckens Isenbügel auch das zugehörige Regenüberlaufbecken genutzt wird. Im Regenüberlaufbecken erfolgt eine Drosselung auf einen kläranlagenverträglichen Abfluss des ankommenden Mischwassers.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer zeitlich befristeten Entnahmemenge von mehr als 5 l/s an Grund- bzw. Schichtenwasser, was z. B. während der Baumaßnahme aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse notwendig werden könnte, eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss.

### **5. Altlasten**

Ein Hinweis auf Altlasten besteht nicht.

## 6. Lärmimmissionen

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand von Isenbügel abseits großer Straßen oder gewerblich genutzter Flächen befindet, sind keine erheblichen Lärmimmissionen innerhalb des Planbereiches zu verzeichnen.

## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 16 Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur, die vorwiegend aus Wohngebäuden besteht, werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll insbesondere auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gewährleisten.

Allerdings sollen im Plangebiet zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umfangreichen Grundstücksflächen der einzelnen Wohnbaugrundstücke wird für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und für die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,6 als Höchstmaß beschränkt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Übergang zu der vorhandenen Wohnbebauung im westlichen Planbereich (WA 1 und WA 2) mit maximal I und im östlichen Planbereich (WA 3) mit maximal II festgesetzt.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird zudem für die Bebauung entsprechend der zukünftigen Strassengradiente maximale Firsthöhen, gemessen über dem Meeresspiegel (NN), festgesetzt. Diese beträgt 166,0 m für das WA 1, 165,0 m für das allgemeine Wohngebiete WA 2 sowie 166,5 m für das WA 3 im östlichen Planbereich. Dies entspricht einer Firsthöhe von jeweils weniger als 10 Meter über Geländeneiveau, so dass die Höhe der neuen Gebäude umfeldverträglich begrenzt wird. Für die II-geschossige Bebauung im WA 3 wird zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von 161,5 m festgesetzt; dies entspricht einer durchschnittlichen Traufhöhe von ca. 5,0 m über dem Niveau der zukünftigen Straße. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die neuen Gebäude zwar bauordnungsrechtlich II Vollgeschosse aufweisen können,

das äußere Erscheinungsbild aber einer 1-geschossigen Bauweise entspricht, da das zweite Vollgeschoss bereits innerhalb der Dachschräge liegt. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Nach Einwendungen des Eigentümers der Grundstücke im nordöstlichen Planbereich im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass für den nördlichen Bereich des WA 3 ebenfalls wieder eine zweigeschossige Bebauung bei einer Traufhöhe von 161,5 m und eine Firsthöhe von 166,5 m zulässig ist. Damit werden dort mögliche Gebäude eine Gesamthöhe von maximal ca. 9,5 m über der zukünftigen Verkehrsfläche aufweisen, die in diesem Bereich eine Höhe von ca. 157,0 m über NN erhalten wird.

Durch diese getroffenen Begrenzungen führt auch die neuerliche Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes, da durch die gleichzeitige Festsetzung der maximalen Traufhöhe sichergestellt ist, dass das zweite Vollgeschoss innerhalb der Dachflächen liegt.

Um innerhalb dieser Vorgaben ein sinnvoll ausbaufähiges Dachgeschoss zu gewährleisten, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes auch die zulässige Dachneigung zwischen 38 und 45° festgesetzt. Eine solche Bauweise entspricht insgesamt der Bebauung, die im Umfeld des Plangebietes anzutreffen ist.

Aufgrund des Abstandes von mindestens 16,50 Meter zwischen der Neubebauung im nördlichen Bereich des WA 3 und dem vorhandenen Gebäude „In der Rose 24 bzw. 24a“ ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die im Plangebiet mögliche Bebauung zu erwarten.

Die Beibehaltung der ursprünglichen Firsthöhe von 165,0 m über NN hätte bei der Straßenhöhe von 157,0 m zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke im nordöstlichen Planbereich geführt, da in einem dann nur maximal 8 Meter hohem Gebäude für die dort vorgesehene Doppelhausbebauung keine zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnflächen hätten geschaffen werden können.

### **1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass für den nordwestlichen Plangebietsbereich im Übergang zur vorhandenen Einzelhausbebauung am Tulpenweg (WA 2) nur Einzelhäuser und für die übrigen Bereiche nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von 13,0 m bis 15,0 m auf. Lediglich für das nordwestliche Baufeld werden Baulinien festgesetzt, damit das dort entstehende Gebäude möglichst

nah an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet und so ein maximaler Abstand zu den angrenzenden Gartenflächen erreicht wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von in der Regel 3 Metern. Lediglich für das Gebäude, welches unmittelbar westlich des Wendehammers entstehen soll, wird dieser Abstand bis auf 1 Meter unterschritten. Damit soll erreicht werden, dass dieses Gebäude möglichst weit von den angrenzenden Gärten abgerückt wird.

Um eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleisten zu können, wird durch Text festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände und Gesimse um bis zu 1 m überschritten werden dürfen.

Das vorhandene Wohngebäude am Nelkenweg wird durch die Baugrenzen in seinem Bestand bestätigt.

Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird für die einzelnen Baufelder jeweils die zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt.

#### **1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das allgemeine Wohngebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll aber ermöglicht werden, dass Kinder oder Eltern der Hausbesitzer in einer eigenen Wohneinheit im Gebäude untergebracht werden können. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude verträglich.

Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

#### **1.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Stellmöglichkeiten für die Einfamilienhausbebauung werden überwiegend im Grenzabstand der Neubebauung nachgewiesen. Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen verwiesen. Um zu gewährleisten, dass die Garagen die vorgesehenen Giebelfenster nicht verdecken, wird als Ausnahme festgesetzt, dass die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu einem Meter überschritten werden darf. Zur Sicherstellung, dass aus gestalterischen Gründen innerhalb der Vorgartenzone keine Garagen errichtet werden können, müssen diese einen Mindestabstand von 3 Metern zur Straße einhalten. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung sollen die of-

fenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplatzanlagen mit Rasenfugenpflaster versehen werden.

## 1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an den Nelkenweg gesichert. Die innerhalb des Bebauungsplan liegenden Flächen des Nelkenweges werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut wird und neben der Erschließungsfunktion aufgrund einer ansprechenden Gestaltung auch eine attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsfläche darstellt. Die Breite dieser Erschließung beträgt 7,5 m.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Vor bzw. neben den Garagen ist jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes möglich. Um eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, werden Garagen in den Vorgartenflächen ausgeschlossen.

Daneben können im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße ca. 6 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Ein weiterer Parkplatz ist auf der überbreiten Straßenfläche im Bereich Nelken-/Krokusweg vorgesehen, so dass zusammen mit den vorhandenen Parkmöglichkeiten im Nelkenweg ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung stehen.

## 1.7 Natur und Landschaft

### Grünordnung

Auf die Festsetzung von separaten Grünflächen wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Anlage von Hausgärten verzichtet.

### Minderungsmaßnahmen

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Zur weiteren Eingriffsminderung wird die vorhandene Hecke aus Weißdorn und Ilex an der östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 1,5 Metern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung ist keine Änderung der Bilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans verbunden, da die festgesetzte Fläche auch weiterhin innerhalb der Baugebiete liegt und keine Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen erzielt wird.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist durch das Umweltbüro Essen ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. In diesem Rahmen ist eine naturhaushaltliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Demnach kann eine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen, so dass Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Heiligenhaus durchgeführt werden sollen. Es ist vorgesehen, die Vollkompensation durch Maßnahmen auf der städtischen Kompensationsfläche „Am Sprung“ zu erreichen. Dort sollen im Rahmen einer größeren Entwicklungsmaßnahme Waldflächen, Waldränder und Lichtungen sowie eine Streuobstwiese entstehen. Diese Maßnahme ist bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Unteren Forstbehörde abgestimmt worden.

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heiligenhaus und dem Investor wird dieser zur Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages verpflichtet, mit dem die Herstellung und Erhaltung der Kompensationsfläche finanziert und somit dauerhaft gewährleistet werden kann.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (§ 86 BauO NRW)**

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan für das Baugebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Farbe des Daches und zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor. Um eine Einfügung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten, wird die Dachneigung in den Bereichen, in denen Einzelhäuser festgesetzt sind, mit 38 – 40° festgesetzt. Für die Doppelhäuser ist eine Dachneigung zwischen 38 und 45° zulässig.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

### 3. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die gegebenenfalls für den Bebauungsplan relevante Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhaus hingewiesen. Des Weiteren wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen und auf gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel hingewiesen.

Ein weiterer Hinweis ist zur Information über die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches der Flughäfen Düsseldorf und Essen/Mülheim aufgenommen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet gesamt	8.320	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	7.290	qm
Öffentliche Erschließungsfläche	1.030	qm

## VII. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet soll entsprechend der überwiegenden Prägung des Umfeldes einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Des Weiteren werden im Bebauungsplan die Erschließungsflächen festgesetzt.

### 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme des vorhandenen Wohnbaugrundstückes sowie der vorhandenen Erschließungsstraße als Brachfläche dar. Gehölzbestand ist auf der für

eine Neubebauung anstehenden Fläche, die bis vor einiger Zeit landwirtschaftlich genutzt wurde, nicht vorhanden.

### **3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits von Hauptverkehrsstraßen und anderen immissionsverursachenden Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch gegeben.

#### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

##### **3.2.1 Biotop**

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind mit der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen zu mindern. So werden die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Bereich der Gärten sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Eine Vollkompensation ist daher außerhalb des Planbereiches vorgesehen und wird durch Maßnahmen auf der städtischen Kompensationsfläche „Am Sprung“ erreicht.

##### **3.2.2 Schutzflächen**

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

##### **3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild**

Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes sind nicht zu verzeichnen, da es sich um die Umnutzung einer Brachfläche ohne nennenswerten Grünbestand handelt.

##### **3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)**

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die Flächen keinerlei Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten die Aufenthalts- und Erholungsfunktion erhöhen.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere werden die Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bereich der Gärten sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser (Gewässergüte, Grundwasserstand, Grundwasserneubildung, Grundwasserfließen) sind nicht zu erwarten. Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind nicht gegeben.

### **3.5 Schutzgut Luft**

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

### **3.6 Schutzgut Klima**

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

## **5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## **6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes**

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

**Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Neubau einer Einfamilienhausbebauung mit insgesamt 16 Hauseinheiten einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen sowie planungsrechtliche Bestätigung eines vorhandenen Wohngebäudes.

**Beschreibung der Umwelt:**

Brachfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand sowie ein Wohngrundstück und vorhandene Erschließungsstraße.

**Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:**

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Keine Beeinträchtigung
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen. <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bereich der Gärten</li> <li>• Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen</li> <li>• Vollständige Kompensation durch Maßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet</li> </ul>
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung. <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bereich der Gärten</li> <li>• Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen</li> </ul>
4. Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung

<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
<b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</b> -	
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b> Keine	

### VIII. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch einen Investor übernommen.

Aufgestellt:  
atelier stadt & haus

Essen / Heiligenhaus, 07.04.2004

Heiligenhaus,

Hr. Flügge  
Erster / Technischer Beigeordneter