

Begründung
zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40

„Südring, Wülfrather Straße, Herzogstraße, Jahnstraße“

Entwurf

Stand: 16. November 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE / GELTUNGSBEREICH / TOPOGRAFIE	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3. DERZEITIGE NUTZUNG	4
4. STÄDTEBAULICHE ZIELE SOWIE ZWECK DER AUFHEBUNG	5
5. UMWELTBERICHT	6

1. LAGE / GELTUNGSBEREICH / TOPOGRAFIE

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 40 "Südring, Wülfrather Straße, Herzogstraße, Jahnstraße" liegt im südlichen Bereich der Heiligenhauser Innenstadt zwischen Südring und Herzogstraße.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Südring,
- im Osten durch die Wülfrather Straße,
- im Süden durch die Herzogstraße,
- im Westen durch die Jahnstraße.

Die genaue Lage der Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha.

Topografisch handelt es sich um ein Gelände mit starken Niveauunterschieden. Insgesamt fällt das Gelände vom Südring aus in Richtung Südosten zur Herzogstraße um bis zu 11 m ab. Nach Süden hin ist die Hanglage durch Böschungen terrassiert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) aus dem Jahre 2018 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die B 227 (Südring) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus stellt im westlichen Planbereich gemischte Bauflächen und im östlichen gewerbliche Bauflächen dar.

Damit würde der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 23, der den Bebauungsplan Nr. 40 ablösen soll, mit der angestrebten Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten von den Darstellungen des FNP abweichen. Jedoch kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Die bisherigen Darstellungen sollen dann in „Wohnbauflächen“ angepasst werden.

Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB wird erfüllt, da sich dieser im baulichen Innenbereich der Stadt Heiligenhaus befindet und der

Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 darf im beschleunigten Verfahren erfolgen, da gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB eine Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird. Auch befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt den bislang gewerblich genutzten östlichen Teilbereich als Gewerbegebiet und den westlichen Teilbereich entlang der Jahnstraße als Mischgebiet fest.

In seiner Sitzung am 01.10.2014 hat der Rat der Stadt Heiligenhaus die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen. Die Rechtswirksamkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südring, Wülfrather Straße, Herzogstraße, Jahnstraße“ soll spätestens mit dem Tag in Kraft treten, an dem der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 23 rechtsverbindlich wird.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet stellt sich heute als überwiegend baulich genutzter Bereich dar, welcher durch eine zweigeteilte Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist. Neben Wohngebäuden mit einzelnen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Praxen, Büros, Friseur) in offener Bauweise an der Jahnstraße und dem westlichen Teil des Südrings wird der östliche Teil des Plangebietes durch den großflächigen Gewerbebau des ehem. Press-, Stanz- und Ziehwerkes der Firma Kiekert und Nieland sowie dazugehörigen Lagergebäuden und Stellplatzflächen entlang der Herzogstraße geprägt. Der südliche Teil dieses Gewerbegrundstücks ist nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung zugewachsen, hier finden sich dichtes Buschwerk und eine Vielzahl von Laub- und Nadelbäumen.

Zwischen dem überwiegend wohnbaulich geprägten Teil an der Jahnstraße und dem großflächigen Gewerbebetrieb im Osten verbleibt ein kleinerer Gewerbebetrieb (Herstellung von Baubeschlägen und Grillgeräten). Dieser ist jedoch hinsichtlich seiner Nutzung und baulichen Ausprägung innerhalb des wohnbaulich geprägten Umfeldes als nicht eingepasst zu bewerten.

Direkt angrenzend ist das Plangebiet überwiegend von Wohnnutzungen mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener (Jahnstraße / Wülfrather Straße) und offener (Herzogstraße) Bauweise umgeben. Nordöstlich liegen, getrennt durch den Südring, eine Schule mit angrenzenden Freiflächen sowie eine Seniorenwohnanlage gegenüber.

Im weiteren Umfeld des Gebietes finden sich die traditionell gewachsenen Nutzungselemente der innenstadtypischen Gemengelage von Heiligenhaus, bestehend aus Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung und einigen Sondernutzungen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELE SOWIE ZWECK DER AUFHEBUNG

Der westliche Teil der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Grundstücke entlang der Jahnstraße, des Südrings und der Herzogstraße wird bereits heute baulich genutzt. Die im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines Mischgebietes soll zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden, da die tatsächliche Nutzungsstruktur aufgrund des in dem erforderlichen Maße fehlenden Gewerbeflächenanteils nicht mehr der eines Mischgebietes entspricht.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird geprüft, ob und wie der bestehende Betrieb in seinem Bestand gesichert oder ob dieser an einen anderen Standort verlagert werden kann.

Eine neue bauliche Entwicklung soll dementsprechend vornehmlich auf den bislang brachliegenden Gewerbeflächen erfolgen, für die ein Investor die Verfügungsberechtigung besitzt. Es wird angestrebt, die vorgesehene Neubebauung auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes umzusetzen.

Die Organisation und städtebauliche Anordnung des neuen Wohnquartiers entwickelt sich hauptsächlich aus der Topografie und orientiert sich an die in südliche Richtung abfallende Hanglage. So sind insgesamt drei Gebäudezeilen mit bis ca. 100 Wohneinheiten vorgesehen, die sich im Wesentlichen in West-Ost-Richtung erstrecken.

Die nördlichste dieser Zeilen liegt straßenbegleitend entlang des Südrings und wird als geschlossenes Gebäudeensemble bis in die Wülfrather Straße hineingezogen. Der Gebäudekomplex soll überwiegend vier Vollgeschosse erhalten; über ein zusätzliches Staffelgeschoss erfolgt eine optische Gliederung des Baukörpers. Die geschlossene Bauweise und die straßenseitige Ausrichtung gewährleisten eine weitgehende Abschirmung der nach Süden ausgerichteten Balkone und der südlich anschließenden Bebauung vor den von der B 227 ausgehenden Lärmemissionen.

Eine weitere Gebäudezeile erstreckt sich entlang des südlichen Plangebietsrandes an der Herzogstraße. Hier sind freistehende Einzelhäuser als Stadtvillen mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen. Durch die Errichtung von Einzelhäusern wird die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorzufindende Gliederung der Gebäude optisch aufgenommen.

Zwischen den beiden genannten Gebäudezeilen befindet sich in der Mitte des Entwicklungsbereiches eine weitere Bauzeile. Diese wird über eine private Erschließungsfläche erschlossen, die an der Wülfrather Straße an das vorhandene Straßennetz angebunden wird. Über diese Erschließungsfläche ist eine Zufahrt vom und zum Südring nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge gegeben. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage und einer Stellplatzfläche mit Zufahrt von der Herzogstraße untergebracht werden. Von der Tiefgarage ist ein direkter Zugang in die jeweiligen Baukörper gegeben.

Die hier angestrebte städtebauliche Entwicklung erfordert auch eine Anpassung der planungsrechtlichen Situation, da die derzeitige Festsetzung als Gewerbegebiet im östlichen sowie als Mischgebiet im westlichen Bereich nicht den Zielen der Planung entspricht. Dies macht die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 zwingend notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine an die bauliche Umgebung angepasste Baustruktur sicherstellen zu können. Zudem kann durch Festsetzung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ einer Gemengelage im Innenbereich der Stadt Heiligenhaus entgegengewirkt werden.

5. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist. Dies ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird Baurecht im Sinne des § 34 BauGB geschaffen.

5.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Aktuell wirken Lärmimmissionen der umliegenden Verkehrswege, besonders durch die B 227 (Südring) und der Wülfrather Straße, auf das Plangebiet ein. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Gewerbebetrieb. Von diesem gehen Lärm- und Geruchsmissionen aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden ein Lärmgutachten sowie eine Geruchsmissionsprognose erstellt.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist das Plangebiet nach §34 BauGB zu bewerten. Aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebes entsteht eine Gemengelage. Um die Zulässigkeit von Vorhaben konfliktfrei zu regeln, besteht seitens der Stadt ein Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23. Sollte der Betrieb hingegen verlagert werden, entspricht die Fläche gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung, faktisch dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Gemäß dem aktuellen Schallgutachten werden durch den Verkehrslärm, bereits heute die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet am Tag (55 dB (A)) und in der Nacht (45 dB(A)) an den zum Südring und zur Wülfrather Straße orientierten geplanten Baugren-

zen um bis zu 17 dB(A) am Tag und bis zu 19 dB(A) in der Nacht überschritten.

Durch vom Gewerbe ausgehende Lärmimmissionen wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts, für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tag, von bis zu 3 dB prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag werden eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse aber weiterhin gesichert sind. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich sind die Werte als zumutbar zu bewerten.

Der Bebauungsplan Nr. 23 sieht im Bereich des Südrings eine geschlossene Bauweise vor. Mit Umsetzung der Baumaßnahmen kann eine Verbesserung der Schallsituation im Innenhof bzw. rückwärtigen Bereich des Baublocks erzielt werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Wiedernutzbarmachung der Fläche als Wohngebiet wird eine Bodensanierung angestrebt.

5.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die Planfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt kein unmittelbarer Eingriff. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist der Bau von Wohngebäuden allgemein zulässig, wie diese im Mischgebiet des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 40 ohnehin bereits zulässig wären. Im östlichen Bereich der Fläche wäre im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 40 eine gewerbliche Nutzung zulässig. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes ist sogar mit einer Verbesserung im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) als eigenständiges Gutachten erstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, inwieweit planungsrelevante Arten durch den Abriss und das Bauvorhaben betroffen sind und welche Maßnahmen notwendig sind.

Die Belange des Artenschutzes werden durch Aufhebung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berührt. Im Falle eines Abrisses der Werksgebäude und einer Neubebauung der Planfläche, sind die Ergebnisse und Maßnahmen der Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) zu berücksichtigen.

Großnester, Horstbäume oder Bäume mit Höhlen sind im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht anzutreffen. Im Februar 2018 wurden im Vorfeld der geplanten Abrissmaßnahmen, alle Bäume und Sträucher auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück gerodet. Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurde eine Begehung durchgeführt. Diese ergab keine Hinweise auf Gebäudebrüter unter den Vögeln. Es wurden weder Nester noch Kots Spuren festgestellt.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ der Vögel und Amphibien auszuschließen.

Um eine Beeinträchtigung auch für die nicht planungsrelevanten Arten auszuschließen, sind Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten im Winter zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen sowie Abbrucharbeiten wenn möglich zwischen dem 1. September und dem 15. März vorzunehmen. Kann der Abbruch nur außerhalb der genannten Zeiten erfolgen, ist eine erneute Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern mit Besatz erforderlich.

In den Wohngebäuden kann zudem die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Ein Abriss zwischen dem 1. November und dem 28. Februar ist aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne weiterführende Untersuchungen möglich. Bei einem Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens sind spezielle Schutzmaßnahmen zu ergreifen oder auch eine erneute Untersuchung durchzuführen.

5.3 Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist durch die vorhandene Bebauung im westlichen Bereich, sowie im Bereich der ehemaligen Werkshallen und Zufahrten stark versiegelt. Der östliche Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen 35887/9 He (vormals 6788/47 He: Altstandort Wülfrather Straße) und 35887/12 He (vormals 6788/55 He: Altstandort Herzogstraße). An beiden Standorten waren Betriebe der Branchengruppe Metallerzeugung und -verarbeitung ansässig.

Aufgrund von Bodenverunreinigungen, der vorherigen gewerblichen und industriellen Tätigkeit, sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten und ermittelte Belastungsschwerpunkte zu entfernen. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Boden- und Bodenluftuntersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 durchgeführt.

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes, vor allem unterhalb des ehemaligen Werksgebäudes wurden Auffüllungsböden festgestellt. Die Auffüllungen bestehen weitestgehend aus schluffigem Bodenaushub mit anthropogenen Beimengungen in Form von Bauschutt, Asche und Schlacke. In den Auffüllungsböden wurden, durch die im Rahmen der Untersuchung durchgeführten

chemischen Analysen, punktuelle Belastungen durch PAK (EPA) sowie stellenweise durch Schwermetalle festgestellt.

Unterhalb des ehemaligen Werksgebäudes wurden flächendeckend nutzungsbedingte Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe festgestellt. Diese Belastungen sind bisweilen jedoch nicht in den tieferen Untergrund eingedrungen. Darüber hinaus wurde eine punktuelle Belastung der Bodenluft durch LHKW im Bereich eines ehemaligen Schrottabwurfplatzes ermittelt.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht statt. Die Altlastenproblematik wird im Rahmen der Neubebauung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 im bauordnungsrechtlichen Verfahren abgehandelt.

Im Falle einer Neubebauung geht ausschließlich anthropogen überformter Boden verloren. Positiv ist zudem, dass belastete Böden in Teilbereichen des Flurstücks 187 entfernt werden sollen.

Des Weiteren wird durch Nachverdichtung im Innenbereich eine Versiegelung von Freiflächen außerhalb der Stadt vermieden.

5.4 Wasser

Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 40 sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Aufhebung des Plans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Die Fläche ist bereits heute stark versiegelt, sodass durch eine Neubebauung die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Durch die teilweise Versiegelung bzw. Entfernung der Altablagerung wird eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe verringert.

5.5 Luft / Klima

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt und weist einen durchschnittlichen bis hohen Versiegelungsgrad auf. Die unversiegelten Flächen sind teils überwachsen, so dass das Mikroklima von mittleren Temperaturen aufgrund der geringen Aufheizung der Luft geprägt ist.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet klein-klimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Insofern sind keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Grundsätzlich wird der Verlust einiger Gehölze aber zur Verstärkung der klimatischen Lastraumeigenschaften beitragen.

5.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Heiligenhaus. Es handelt sich um einen durch vier Verkehrsstraßen definierten Baublock. Dieser wird im Westen durch die Jahnstraße, im Norden durch den Südring, im Osten von der Wülfrather Straße und im Süden durch die Herzogstraße begrenzt.

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um eine Brachfläche mit überwiegend geringer Funktion für das Ortsbild. Die Fläche ist als städtebaulicher Missstand zu werten.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes im Innenstadtbereich sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie den Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Vielmehr ermöglicht die Aufhebung des Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung und Neubebauung der Fläche. Das Ortsbild kann somit verbessert und der städtebauliche Missstand behoben werden.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die Aufhebung des Planrechts erfolgt keine negative Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.

Anzeichen für das Vorliegen von archäologischen Kulturgütern oder Sachgütern sind derzeit nicht zu erkennen. Grundsätzlich ist eine Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen jedoch nicht auszuschließen.

Sollten archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Stadt Heiligenhaus (Untere Denkmalbehörde) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Heiligenhaus, 16.11.2018

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Peterburs
Technischer Dezernent