

Begründung  
zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40

„Südring, Wülfrather Straße, Herzogstraße, Jahnstraße“

**Entwurf**

**Stand: 27. April 2020**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

## **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**

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.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) aus dem Jahre 2018 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die B 227 (Südring) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

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

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des am 05.12.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 23 „Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße“. Dieser wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und kann damit von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird daher im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Die bisherigen Darstellungen sollen dann in „Wohnbauflächen“ angepasst werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40, die im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet und im westlichen Bereich ein Mischgebiet vorsahen, treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 hinter dessen Festsetzungen zurück.

Da das planerische Ziel nicht mehr den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 40 entspricht, wird dieser aufgehoben.

### **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 befand sich ein kleinerer Gewerbebetrieb (Herstellung von Baubeschlägen und Grillgeräten). Dieser würde sich jedoch hinsichtlich seiner Nutzung und baulichen Ausprägung innerhalb des wohnbaulich geprägten Umfeldes nicht einfügen. Der Betrieb am jetzigen Standort wurde am 29.02.2020 aufgegeben.

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 Her-

zogstraße wird bereits heute baulich genutzt. Die im Bebauungsplan Nr. 40 enthaltene Festsetzung eines Mischgebietes wurde zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgehoben, da die tatsächliche Nutzungsstruktur aufgrund des in dem erforderlichen Maße fehlenden Gewerbeflächenanteils nicht mehr der eines Mischgebietes entspricht.

Die Nutzungsstruktur hat sich, mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes (Baubeschläge / Industrielackierungen) eindeutig in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) verändert. Da eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen der lärm- und geruchsverursachenden gewerblichen Tätigkeit und der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung nicht gegeben ist, hat der o.g. Betrieb im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 die Betriebsstätte an der Herzogstraße aufgegeben. Dieses wurde über entsprechende vertragliche Regelungen noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 gesichert.

Eine neue bauliche Entwicklung soll dementsprechend vornehmlich auf den bislang brachliegenden Gewerbeflächen erfolgen, die sich im Eigentum des Investors befinden. 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.

## **5. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 23 abgelöst und soll daher aufgehoben werden.

Um den Bebauungsplan Nr. 40 aufzuheben, führte die Stadt Heiligenhaus in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschließlich 24.01.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.12.2017 beteiligt.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 13.02.2019. Die berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.01.2019 beteiligt.

Aufgrund eines Formfehlers im vorherigen Verfahrensschritt wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit der entsprechenden Aufhebungssatzung in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 wiederholt. Die berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.01.2020 beteiligt.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die Aufhebungssatzung als solche vom Rat beschlossen und das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

## **6. 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.

### **6.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 ist der Bebauungsplan Nr. 40 nicht mehr anzuwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aktuell wirken Lärmimmissionen der umliegenden Verkehrswege, besonders durch die B 227 (Südring) und der Wülfrather Straße, auf das Plangebiet ein.

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

Um die Schallsituation im rückwärtigen Bereich des Baublocks zu verbessern sieht der Bebauungsplan Nr. 23 eine geschlossene Bauweise entlang des Südrings vor. Die Gebäude entlang des Südrings sind durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes befand sich ein Gewerbebetrieb. Von diesem gingen Lärm- und Geruchsmissionen aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden daher ein Lärmgutachten sowie eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die gewerbliche Nutzung aufgrund der von ihr ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen zu erheblichen Einschränkungen des neu geplanten Wohngebietes führen würde.

Inzwischen wurde der Betriebsstandort verlagert, sodass keine negativen Beeinträchtigungen mehr auf das Gebiet bestehen. Da die emissionsverursachende Nutzung somit zukünftig nicht mehr besteht, fallen die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm weg.

## 6.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die Planfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt kein unmittelbarer Eingriff. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 ist der Bau von Wohngebäuden zulässig, wie diese im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 ohnehin zulässig gewesen wären. Im östlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 40 war bisher 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. Die Untersuchung deckt sich auch mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 40 und kann daher für die Bewertung herangezogen werden.

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 Kotspuren 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.

Falls bei diesen Kontrollen Brutgeschehen nachgewiesen wird, ist der Abriss zumindest in den betroffenen Gebäudeteilen zu unterbrechen und erst nach Beendigung des Brutgeschäftes fortzuführen. Für diesen Fall wird die Einset-

zung einer Ökologischen Baubegleitung vorgeschlagen, die erforderlichenfalls auch die Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vornimmt.

In den Wohngebäuden kann zudem die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen, soweit der Abriss vor Beginn der Wochenstubenzeit oder nach Auflösung der Wochenstuben unter Einhaltung der in der Artenschutzvorprüfung genannten Schutzmaßnahmen erfolgt.

Ein Abriss zwischen dem 1. November und dem 20. Februar ist aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne weiterführende Untersuchungen möglich, wenn bereits im Herbst zwischen dem 16. August und dem 31. Oktober eine Öffnung des Daches erfolgt ist.

Bei einem Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens sind spezielle Schutzmaßnahmen zu ergreifen oder auch eine erneute Untersuchung durchzuführen.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erfüllt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

### **6.3 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. Die Untersuchung deckt sich auch mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 40 und kann daher für die Bewertung herangezogen werden.

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.

Mit Ausnahme des Schrottabwurfplatzes liegen aktuell alle Bereiche mit Bodenbelastungen unterhalb der ehemaligen Bodenplatte des Betriebes.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Bodenplatte teilweise zu erhalten und nach Möglichkeit zu überbauen. Durch dieses Vorgehen werden die festgestellten Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK gesichert und stellen in dem Fall keine Gefahr dar, da der Direktkontakt mit dem belasteten Material verhindert wird.

Eine LHKW-Belastung im Bereich des ehem. Schrottabwurfplatzes soll vorsorglich durch Bodenaustausch entfernt werden, um einer Verlagerung der Schadstoffe ins Grundwasser vorzubeugen.

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. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche als Wohngebiet wird eine Bodensanierung angestrebt.

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

#### **6.4 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.

## **6.5 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.

## **6.6 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.

## **6.7 Kultur- und Sachgüter**

Durch die Aufhebung des Planrechts erfolgt keine negative Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern. Allerdings gibt es Hinweise auf eine Bunkeranlage unterhalb der Bodenplatte der Fabrikanlage. Grundsätzlich könnte es sich bei dem Bunker um ein Bodendenkmal handeln. Sollten Erdbauarbeiten durchgeführt werden, ist unabhängig von den dann gültigen planungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen, ob die erhaltenen Befunde die Denkmaleigenschaft im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) erfüllen.

Grundsätzlich ist auch eine weitere Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen 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, 27.04.2020

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Bettzieche  
Fachbereichsleiterin  
II.1 -Stadtentwicklung-