



Stadt Heiligenhaus

Erläuterungen zur

13. Flächennutzungsplan-Änderung

Bereich: „Hauptstraße/Am Hanholz/Rheinlandstraße“

Stand: Juni 2004

INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	3
2.1 Gebietsentwicklungsplan	3
2.2 Bauleitplanung	3
2.3 Sanierung	3
2.4 Landschaftsplanung	3
3. BESTAND.....	4
4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG...4	
5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	4
6. STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	4
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.2 Immissionsschutz	5
6.3 Verkehr	5
6.4 Ver- und Entsorgung	5
7. HINWEISE	6
7.1 Altlasten	6
7.2 Kampfmittelräumdienst	6
7.3 Denkmalschutz	6
7.4 Bergbau	6

1. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 2,3 ha große Gebiet der 13. Flächennutzungsplan-Änderung liegt in einem zentralen Bereich der Stadt Heiligenhaus, zwischen der Rheinlandstraße im Norden, der Hauptstrasse im Süden und der Straße Am Hanholz im Westen. Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP) stellt den Änderungsbereich, ebenso wie die angrenzenden Gebiete als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die geplante Trasse der Entflechtungsstraße ist im GEP als Strasse für den vorwiegenden überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die Hauptstraße hingegen hat keine besondere Kennzeichnung.

2.2 Bauleitplanung

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 wird der Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche mit besonderen Einschränkungen (die Gliederung erfolgt in verbindlichen Bauleitplanverfahren) bzw. im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Umliegende Flächen sind überwiegend als gemischte Bauflächen, aber auch als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich grenzt die denkmalgeschützte Alte Kirche Heiligenhaus an. Die Rheinlandstraße ist als überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug gekennzeichnet, mit dem Ziel hier eine innerstädtische Entflechtungsstraße zu erstellen.

Parallel zur vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Hauptstrasse / Am Hanholz / Rheinlandstraße / Kettwiger Straße“ erstellt, in dem die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Heiligenhaus konkretisiert wird. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 am 25.09.1985 hat der Rat der Stadt Heiligenhaus die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Rieskuhlstraße“ beschlossen. Die Rechtswirksamkeit der Aufhebung soll mit dem Tage in Kraft treten, an dem der Bebauungsplan Nr. 18 rechtsverbindlich wird. Gleichzeitig hat der Rat die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/1 „Rieskuhlstraße – 1. Änderung“ sowie Nr. 82 „Gohrstraße“ aufgehoben.

2.3 Sanierung

Der Änderungsbereich liegt in dem im Jahre 1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Heiligenhaus-Innenstadt“, dessen Grenzen in dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das Sanierungskonzept sieht weitere Maßnahmen für den Erhalt und den Ausbau der Versorgungseinrichtungen und des Wohnens vor (Ersatz- und Lückenbebauung). Mit begleitenden Maßnahmen, wie Entkernung und Begrünung der Innenblöcke u. ä., wird eine Verbesserung des Wohnumfeldes beabsichtigt.

2.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den Kreis Mettmann beinhaltet lediglich die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Aussagen für den Änderungsbereich sind folglich nicht getroffen.

3. BESTAND

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Heiligenhaus, im Bereich der Straßen Hauptstraße, Am Hanholz, Rheinlandstraße.

In den südlichen Flächen dominieren drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser, die insbesondere im östlichen Teil eine geschlossene Blockbebauung bilden. Der westliche Änderungsbereich ist dagegen gekennzeichnet durch Gewerbebauten, aber auch einzelnen Wohnhäusern.

Hier befindet sich die Fa. Kauls Baubeschläge mit einer Betriebshalle sowie die Fa. Ströter und Co., Schließanlagen. Entlang der Gohrstraße befindet sich die Offsetdruckerei Seifert + Gries, die Fa. Müller Kunst + Rahmen, eine marokkanische Moschee in ehemals gewerblich genutzten Räumen sowie eine türkische Bäckerei.

Als weitere gewerbliche Nutzer sind diverse Einzelhändler und Dienstleister zu nennen, die überwiegend in den unteren Stockwerken der Gebäude entlang der Hauptstraße ansässig sind.

Umgebende Bereiche sind ähnlich strukturiert. Entlang der Hauptstraße bestimmt der Geschosswohnungsbau mit Dienstleistern und Einzelhändlern in den unteren Stockwerken das Bild. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Westlich schließt eine gewerblich dominierte Gemengelage an.

4. PLANUNGSANLASS / ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Entsprechend den Erfordernissen, die sich aus der Neuordnung des innerstädtischen Verkehrsgefüges ergeben, erfolgt mit der Festsetzung einer in der Trassierung geänderten Gohrstraße durch den Bebauungsplan Nr. 18 die Überplanung der angrenzenden bebauten Flächen. Dabei hat es sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, die im Änderungsbereich befindlichen Flächen – entsprechend ihrer Nutzung - als Mischgebiete zu entwickeln. Demgemäß soll der Flächennutzungsplan geändert werden und eine Darstellung dieser Flächen als Gemischte Bauflächen erfolgen.

5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Entsprechend der oben genannten Zielsetzungen, werden die Flächen im Änderungsbereich als Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

6. STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. § 1 a BauGB legt fest, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. D. h. sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe, also erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (§ 8a BNatSchG). Dementsprechend ist von den Kommunen abwägend darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch die Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Da der Änderungsbereich bereits überwiegend bebaut ist und mit der Änderung von Gewerblicher Baufläche bzw. Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche lediglich die Darstel-

lungen an den Bestand angepasst werden, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind, ein Ausgleich also nicht erforderlich ist.

6.2 Immissionsschutz

Nach Realisierung der Entflechtungsstraße werden die angrenzenden Bauflächen einer höheren Immissionsbelastung ausgesetzt. Um dem Schutzanspruch dieser Bereiche Rechnung zu tragen, trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 18 Festsetzungen zur Anforderung der Schalldämmung von Außenbauteilen. Entlang der Hauptstraße werden nach Realisierung der Entflechtungsstraße die Belastungen durch die Umverteilung der Verkehrsströme zurückgehen.

Im westlichen Änderungsbereich arbeiten zwei immissionskritische Betriebe (Beschlagfabrik sowie Herstellung von Schließanlagen). Es handelt sich hier um eine klassische, gewachsene Gemengelage, in der sich die Betriebe in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden entwickelt haben. Die Firmen sind daher in ihrer Entwicklung und insbesondere in ihren zulässigen Immissionen aufgrund der notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme limitiert. Im Rahmen von Baugenehmigungen bzw. Bauvoranfragen wurden sie daher auch in der Vergangenheit bereits als innerhalb eines Mischgebietes liegend eingestuft. Die Einhaltung der Immissionswerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), also die Orientierungswerte für Mischgebiete, wurden zur Auflage gemacht. Daher erscheint die Darstellung dieser Gemengelage als gemischte Baufläche auch unter der Prämisse der Konfliktbewältigung als sachgerecht, zumal die ebenfalls im Änderungsbereich befindliche Wohnbebauung damit planungsrechtlich gesichert wird.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 18 wird den Firmen mit Hilfe einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, so dass für sie keine Nachteile durch die Änderung zu erwarten sind.

6.3 Verkehr

Die mit Bau der Entflechtungsstraße vorgesehenen verkehrslenkenden Maßnahmen sowie baulichen Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere in den Kreuzungsbereichen mit der Bundesstraße 227, werden mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt. Straßenumstufungen oder Änderungen der Widmung sind durch das Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen.

Es ist nicht beabsichtigt den ÖPNV auf die Entflechtungsstraße umzuleiten, so dass die Belange des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs nicht berührt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung des Änderungsbereiches mit Gas und Strom sowie die Wasserversorgung sind durch die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da der Änderungsbereich bereits bebaut ist, greifen die Bestimmungen des Landeswassergesetzes hier jedoch nicht.

Das Plangebiet liegt im Entwässerungsgebiet Heiligenhaus-Nord das zukünftig an die Kläranlage Essen-Kettwig angeschlossen wird. Die Inbetriebnahme des Verbindungssammlers ist für Juli 2004 vorgesehen.

7. HINWEISE

7.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für den Änderungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

7.2 Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7.3 Denkmalschutz

Der östliche Änderungsbereich berührt den historischen Ortskern von Heiligenhaus. Es ist davon auszugehen, dass sich hier Relikte der mittelalterlichen Siedlung (Bau- und Siedlungsbefunde) erhalten haben. Geplante Baumaßnahmen sollten mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden. Archäologische Bodenfunde sind anzuzeigen.

Es wird auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Die Entdeckung archäologischer Bodenfunde und Befunde ist der Stadt Heiligenhaus als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

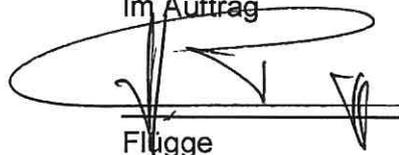
7.4 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Vahlberg“ sowie über dem erloschenen Eisenstein-Distriktfeld „Elberfeld Düsseldorf“. Die jeweiligen letzten Eigentümer sind nicht mehr erreichbar. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Änderungsbereich kein Bergbau umgegangen. Mit bergbauartigen Einwirkungen auf den Änderungsbereich ist danach nicht zu rechnen.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, 16. JUN. 2004

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Flügge

Erster/ Technischer Beigeordneter