

Bebauungsplan Nr. 39 „Schulstraße/Mozartstraße“
Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Konzept

Stand: 30.08.2023

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de



atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM STADTGEBIET	3
2. ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Verbindliches Planungsrecht	7
3.4 Landschaftsplanung	7
4. BESTANDSBESCHREIBUNG	7
4.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation	7
4.2 Verkehrliche Erschließung	8
4.3 Soziale Infrastruktur, Versorgung	8
4.4 Technische Ver- und Entsorgung	8
4.5 Altlasten / Stollenanlage / Kampfmittel	9
4.6 Denkmalschutz	9
4.7 Lärmimmissionen	9
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9

1. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM STADTGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schulstraße / Mozartstraße“ hat eine Größe von ca. 9.800 qm und liegt in der Gemarkung Leubeck, Flur 15. Die ungefähre Abgrenzung wird aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:

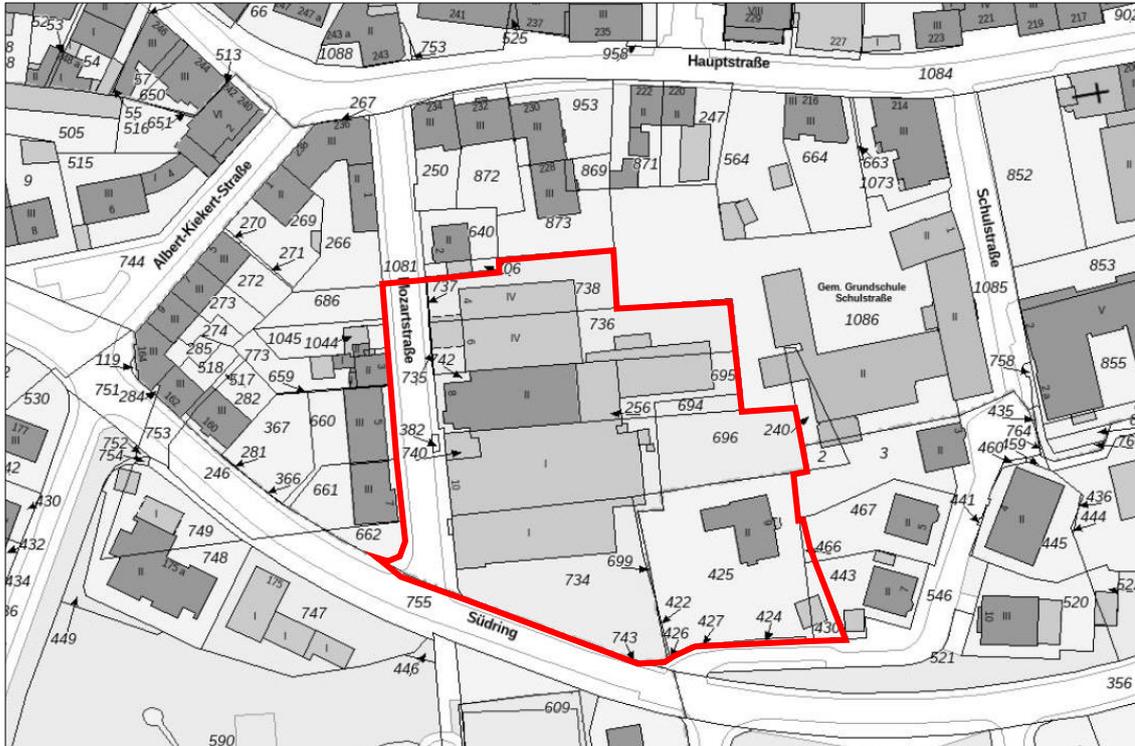


Abb.: Abgrenzung des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Tim-online)

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine unterbrochene schwarze Signatur eindeutig gekennzeichnet sein.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Kernbereichs von Heiligenhaus, zwischen der Mozartstraße im Westen, dem Südring und der Bebauung entlang der Hauptstraße sowie der Grundschule an der Schulstraße. Der Hauptgeschäftsbereich von Heiligenhaus erstreckt sich entlang der Hauptstraße und schließt unmittelbar an das Plangebiet an.

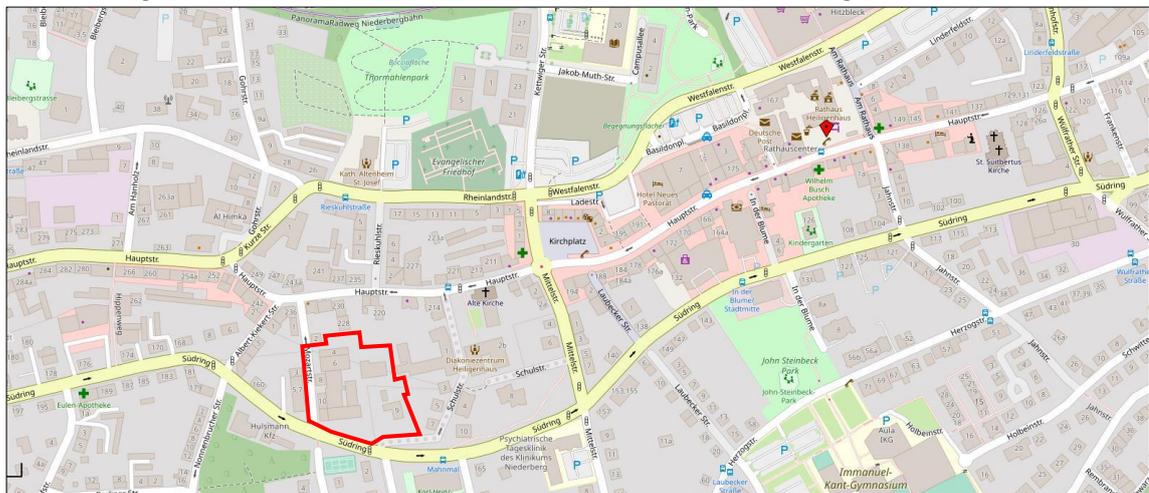


Abb.: Lage im Stadtgebiet (Quelle: OpenStreetMap)

2. ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE

An der Mozartstraße 4-10 befinden sich die stillgelegten Produktions- und Bürogebäude der Firma Wilhelm Schlechtendahl und Söhne GmbH & Co. KG (WSS) aus der Schloss- und Beschlägeindustrie. Im Zuge der Zusammenführung der auf drei Betriebsstandorten verteilten Heiligenhauser Firma an die Hauptstraße 18-32 wurde im Sommer 2013 auch das ursprüngliche Firmengelände östlich der Mozartstraße aufgegeben.

Neben den ehemaligen Büro- und Produktionsgebäuden befindet sich auf dem Grundstück auch die einstige Fabrikanten-Villa. Alle Gebäude liegen seit dem Umzug brach, verfallen zunehmend, werden immer wieder Opfer von Vandalismus und Brandstiftung und müssen entsprechend gesichert werden. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, soll hier nunmehr ein neues innerstädtisches Wohnquartier entstehen.

Aufgrund anhaltender Bevölkerungsverluste hat die Stadt Heiligenhaus als Gegenmaßnahme ihre Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland verstärkt. Dabei wurde insbesondere auf die Innenentwicklung abgestellt. Baulücken wurden geschlossen, städtische Grundstücke zum Zweck des Wohnungsbaus veräußert. Als größere Neubaugebiete wurden die Standorte Selbeck und Am Panoramagarten entwickelt. Aktuell in Entwicklung befindet sich zudem das Gebiet Am Südring/Kurt-Schumacher-Straße. Die bereits umgesetzten Baugebiete sind sehr schnell vollgelaufen und die anhaltende Nachfrage zeigt, dass der Bedarf an Einfamilienhäusern noch nicht gedeckt ist. Gleichzeitig zeigt die Wohnraumbedarfsanalyse aus 2021, dass auch eine hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern besteht. Vom Rat wurde festgelegt, dass mittelfristig bis zu 100 Wohneinheiten pro Jahr entstehen sollen. Die Aufteilung solle bei 60% im Ein- und Zweifamilienhaussegment und bei 40% im Mehrfamilienhaussegment liegen. Da die genannten Neubaugebiete ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser umfassen, besteht aktuell ein Nachholbedarf bei der Umsetzung von Geschosswohnungsbau.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Wohnbauflächenpotentiale mehr dargestellt, die im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung aktiviert werden könnten.

Durch die Erfahrung aus den realisierten Projekten Selbeck und Panoramagarten ist festzustellen, dass ein sehr hohes Ansiedlungspotential aus der Rheinschiene /Düsseldorf besteht, da dort die erhebliche Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Wohnbauprojekt mit ca. 130 - 150 Wohneinheiten in voraussichtlich 7 Mehrfamilienhäusern mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden, um einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten. Dabei soll ein Teil der Wohnungen mit öffentlicher Förderung umgesetzt und Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, ergriffen werden. Als Ergänzung zur Wohnbebauung sind auch ein bis drei wohnverträgliche Gewerbeeinheiten am südlichen Randbereich geplant.

Stand des Planverfahrens

Bereits am 01.10.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 39 gefasst. In der Zeit vom 10.12.2014 - 16.01.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstmalig in der Zeit vom 27.11.2014 - 05.01.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

In der Folge ruhte das Planverfahren bis zur Verfüllung der unterirdischen Bunkeranlage im Jahr 2022. In dem Zeitraum hat der Vorhabenträger gewechselt und eine konzeptionelle Variante für die Wohnungsbauentwicklung vorgelegt. Die vorgenannten frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen daher erneut durchgeführt werden. Zudem soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flächen, für die derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht, reduziert werden. Dies betrifft insbesondere die bestandsgebundenen Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Schulstraße.

Zwar könnte in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden; im vorliegenden Fall wird es aber aufgrund der Neukonzeption und der Veränderung des Geltungsbereiches als sinnvoll erachtet, zur Information von Betroffenen und Beteiligten eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er die Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden, brach gefallenen Flächen vorsieht. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, so dass der Bereich neu strukturiert werden kann.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall befinden sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

Mit der Planung wird eine Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebote im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der in den Grundzügen einvernehmlich abgestimmt ist. Der Vertrag regelt:

- die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Lieferung aller erforderlichen Unterlagen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und im Weiteren
- die Realisierung eines 30%-igen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen,

- den Nachweis eines angemessenen Anteils an Besucherstellplätzen zusätzlich zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt,
- die Deckung des künftigen Energiebedarfes der Wohnanlage hauptsächlich durch regenerative Energien,
- die Erstellung eines innovativen Niederschlagsentwässerungskonzepts,
- die Einbindung eines untergeordneten Anteils an gewerblichen Nutzungen,
- die Sicherung eines Gehrechts zwischen Mozartstraße und der Schule an der Schulstraße,
- die Übertragung der bestehenden Stellplatzanlage aus dem bisherigen Betriebsgrundstück westlich der Mozartstraße für den Stellplatzbedarf der Schule an der Schulstraße sowie
- die Fristen für die Baurealisierung in Bauabschnitten.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Düsseldorf und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) aus 2018 liegt der Planbereich, ebenso wie angrenzende Flächen, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Südring sowie die weiter nördlich verlaufende Hauptstraße sind als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet.

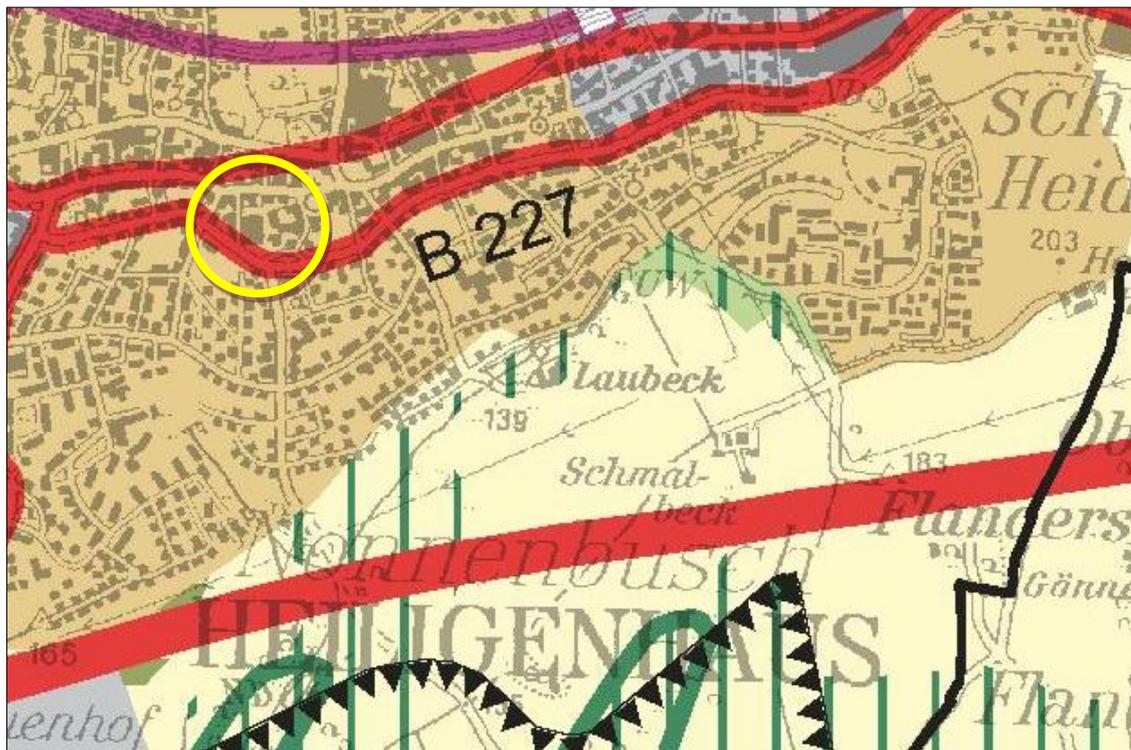


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf aus dem Jahre 2018 (RPD)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Heiligenhaus stellt den gesamten Bereich des Planungsgebietes als gemischte Baufläche dar. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 18.11.2014 den Beschluss zur Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Mozartstraße von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche gefasst. Da eine FNP-Änderung für das Verfahren nach § 13a BauGB nicht mehr erforderlich ist, wird das Verfahren der FNP-Änderung nicht fortgeführt und der FNP lediglich berichtigt.

3.3 Verbindliches Planungsrecht

Für das Vorhabengrundstück besteht kein verbindliches Planungsrecht. Vorhaben wären auf der Grundlage des § 34 BauGB -im Zusammenhang bebauter Ortslagen- zu beurteilen. Auf Grund der gewerblichen Prägung muss für die angestrebte Wohnbebauung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3.4 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Kreis Mettmann erstreckt sich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts (§ 16 Abs. 1 LG NW). Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Vorhabengrundstück mit ca. 0,9 ha schließt unmittelbar an den zentralen innerstädtischen Kernbereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarfsnutzungen und öffentlichen Einrichtungen an und liegt ca. 500 bis 600 m westlich des Rathauses. Der Kernbereich der Innenstadt erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße, nach Süden bis fast an den Südring heran. Das Vorhabengrundstück bildet den westlichen Ausläufer dieses Bereiches zwischen Hauptstraße und Südring.

Der Produktionsstandort der Firma Wilhelm Schlechtendahl & Söhne wurde in der Vergangenheit sowohl gewerblich als auch in kleinerem Umfang wohnwirtschaftlich genutzt und ist dadurch in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt. Der westliche Teil an der Mozartstraße ist durch die inzwischen ungenutzten Produktions- und Verwaltungsgebäude mit erheblichen Vandalismusschäden des ehemaligen Betriebes und durch versiegelte Freibereiche geprägt. Auf dem östlichen Grundstücksteil befindet sich die Ruine eines inzwischen ausgebrannten Einfamilienhauses mit umgebenden Garten- und Freiflächen. Insbesondere die Hangbereiche am östlichen Grundstücksrand im Übergang zur Schule weisen einen relevanten Großgrünbestand auf, der aber im Wesentlichen aus Nadelgehölzen besteht.

Sämtliche Gebäude sollen aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz bzw. der fehlenden Umnutzungsperspektive zugunsten der Neubebauung beseitigt werden.

Für die anstehende Artenschutzvorprüfung wurde bereits die Objekt- und Grundstücksbegehung durchgeführt. Es wurden keine Hinweise ermittelt, die der Vorhabenplanung grundsätzlich entgegenstehen.

Das Gelände ist stark geneigt und fällt von Osten nach Westen zur Mozartstraße hin ab. Während die Mozartstraße auf ca. 173-175 m über NHN liegt, betragen die Geländehöhen des östlich angrenzenden Schulgeländes ca. 182–184 m über NHN. Auf dem Grundstück besteht zwischen dem Gewerbeteil und dem Einfamilienhaus ein relevanter Höhensprung von ca. 5,0 bis 6,0 m. Ein Teil des Geländesprunges wird über unterschiedliche Geschossigkeiten in den Gebäuden abgefangen; darüber hinaus finden sich teilweise massive Stützmauern von bis zu 3 m Höhe.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Mozartstraße und den Südring gesichert. Bis zum Jahr 2020 war der Südring als Bundesstraße B 227 gewidmet, zu der gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m längs der Straße einzuhalten wäre. In Anbetracht der erfolgten Abstufung der B 227 zu einer Landesstraße wurde seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW bereits eine Ausnahme vom gesetzlichen Verbot gem. § 9 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 FStrG erteilt. Allerdings sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses direkte Grundstückszufahrten zum Südring weiterhin ausgeschlossen bleiben; hiervon ausgenommen ist die Zufahrt zu den vorgesehenen gewerblichen Anteilen in dem süd-westlichen Gebäude mit den vorgelagerten Stellplätzen.

Das Plangebiet wird von den Bussen der Linien 770, 771, 774 und O17 mit der Haltestelle „Kirche“ an der Hauptstraße sowie im Süden am Südring durch die gleichen Buslinien über die Haltestelle „Mahnmal“ bedient.

Die verkehrliche Situation wird auf der Grundlage einer aktuellen Zählung und der Prognose im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet. Bestandteil des Gutachtens wird eine erste Betrachtung der Auswirkungen eines Zweirichtungsverkehrs auf dem Südring auf die Erschließung des Vorhabengebiets.

4.3 Soziale Infrastruktur, Versorgung

Innerhalb eines Radius von 1 km können mehrere Kindergärten, Grundschulen, die Realschule und das Gymnasium erreicht werden. Sämtliche Nahversorger und Einrichtungen für den täglichen Bedarf können problemlos erreicht werden. So liegen in bequemer Reichweite der Kirchplatz (ca.330m), der Rathausplatz (ca.500m) und der neu entstandene Basilidonplatz in ca. 400m in fußläufiger Distanz.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut an die relevanten Infrastruktureinrichtungen angebunden.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für die Regenentwässerung soll im weiteren Verfahren ein innovatives Konzept erstellt werden, nach dem die Niederschläge insgesamt auf dem Grundstück bewirtschaftet und versickert werden.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Löschwasser und Fernmeldeleitungen soll durch Erweiterung des in den umliegenden Straßen vorhandenen Versorgungsnetzes erfolgen.

4.5 Altlasten / Stollenanlage / Kampfmittel

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Wilhelm Schlechtendahl & Söhne unter der Schlüsselnummer 6788/42HE im Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt. Im Rahmen der Produktion wurden auf den Flächen u.a. Metalle galvanisiert. Für das Grundstück wurden zwei Altlastengutachten erstellt. In Abstimmung mit dem Umweltamt- Untere Bodenschutzbehörde- beim Kreis Mettmann werden die notwendigen Maßnahmen zur Baureifmachung des Geländes im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung abzustimmen sein.

Des Weiteren erstreckte sich unter dem Gelände eine ehemalige Stollenanlage aus dem Zweiten Weltkrieg. Die Stollenanlage wurde in 2022 verfüllt, erhalten ist der ursprüngliche Zugang im Bereich des Südrings, der durch die Vorhabenplanung nicht berührt wird.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Da dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Boden befinden, soll ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler finden sich im Planbereich nicht. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Vorgehen bei möglichen archäologischen Bodenfinden aufgenommen.

4.7 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm aus Richtung Süden (Südring) und Norden (Hauptstraße) belastet.

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der potenziell auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie der planungsbedingt verursachten Verkehrslärmerhöhungen auf das Umfeld des Plangebietes wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nutzungskonzept

Um den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nachzukommen, wird die Realisierung einer Mehrfamilienhausanlage mit ca. 130 – 150 Wohneinheiten mit einem Mix aus Ein- bis Vier- Zimmer- Wohnungen für Singles und Familien angestrebt, wobei der Anteil an Ein- Zimmer- Apartments nur einen kleineren Anteil umfasst. Ein Anteil von ca. 30% an den Gesamtwohnungen soll mit öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt werden.

Ein- bis drei gewerbliche Einheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden in die Planung integriert. Nach dem Stand der Vorhabenplanung werden diese im Erdgeschoss des südwestlichen Mehrfamilienhauses mit unmittelbar davor angeordneten Stellplätzen mit direkter Zufahrt vom Südring vorgesehen.



Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept für den Bebauungsplan Nr. 39, April 2023

Bauliche Höhenentwicklung

Der innerstädtische Kernbereich als städtebaulicher Verflechtungsraum ist hinsichtlich seiner baulich-räumlichen Ausgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit und der städtebaulichen Dichte, inhomogen geprägt. Der zentrale Innenbereich der Stadt befindet sich seit Jahrzehnten in einer Umbruch- und Erneuerungsphase, die im Kern Neubebauungen mit IV und mehr Vollgeschossen aufweist. Dadurch wurden die ursprünglich überwiegend II – III-geschossige Altbauten ersetzt.

Die angestrebte Neubebauung des Vorhabengrundstücks mit IV-Vollgeschossen zzgl. Nicht-vollgeschoss (Staffelgeschoss) und baulichen Dominanten im Eckbereich Südring/ Mozartstraße mit V-Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss fügt sich in den städtebaulichen Verflechtungsbereich verträglich ein und entspricht den festzustellenden Entwicklungstendenzen. Die Planung unterstützt den kontinuierlich ablaufenden städtebaulichen Erneuerungsprozess im Kernbereich der Stadt.

Erschließung

Das Vorhaben wird über die Mozartstraße in das städtische Straßennetz eingebunden. Die innere Erschließung der eine ‚Hofanlage‘ bildenden Mehrfamilienhäuser erfolgt über eine an die Mozartstraße angebundene private Verkehrsfläche, die durch zwei größere Platzbereiche die Funktion von zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsflächen übernehmen. Diese Platzflächen sichern sowohl die erforderlichen Wendebereiche für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge als auch Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge. Ausgehend von den Platzbereichen kann eine fußläufige Durchquerung von der Mozartstraße zur Schulstraße/ Südring ermöglicht werden. Eine zweite Anbindung im Süden sichert die Notausfahrt zum Südring, so dass die Zugänglichkeit der Siedlung im Falle eines Unfalles oder einer Sperrung im Bereich der Hauptzufahrt gewährleistet ist.

Eine mögliche Wegeverbindung zwischen der Mozartstraße und der östlich angrenzenden Grundschule soll rechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wurde eine separate Fußwegeverbindung vom Vorhabengrundstück zur Hauptstraße geprüft; diese wurde jedoch auf Grund der Ablehnung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke und der örtlichen Höhenverhältnisse verworfen.

Der Stellplatznachweis für die Nutzungen im Plangebiet erfolgt überwiegend in einer zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Mozartstraße. Oberirdische Stellplätze sollen nur zu einem geringen Anteil (vorwiegend als Besucherstellplätze) vorgesehen werden, um die Aufenthaltsqualität und Wohnruhe der Mehrfamilienhausanlage zu gewährleisten.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll erforderlichenfalls eine gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Anbindung der Mozartstraße an den Südring erfolgen. Hierzu soll eine Prognostizierung des künftigen Verkehrsaufkommens und dessen Verteilung vorgenommen werden.

Freiraumgestaltung

Die innere private Erschließung der Hofanlage wird neben der Erschließungsfunktion als zentraler Aufenthaltsbereich gestaltet. Die räumliche Ausprägung des Innenbereiches wird durch die Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, mitgeprägt. Mit der weiteren Vorhabenplanung wird die Gestaltung der räumlichen und topografischen Übergänge in Verbindung mit dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept konkretisiert.

Abbildung: Ansichten von der Mozartstraße



Ansicht Mozartstraße Nord



Ansicht Mozartstraße Mitte: Bereich TGA- Zufahrt und Zufahrt zum Innenhof

Abbildung: Ansichten vom Innenhof aus



Innenhof Blick nach Norden)



Innenhof Blick nach Osten)

Abbildung: Ansichten vom Südring



Ansicht Südring Ost



Ansicht Südring West

Abbildung: Vogelperspektive aus Richtung Südwest



Aufgestellt:

atelier stadt & haus - Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Essen / Heiligenhaus, 30.08.2023

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Betzische
Fachbereichsleiterin