

Begründung vom 19.02.2024

zur 40. Flächennutzungsplan-Änderung
für den Bereich: „nördlich PanoramaRadweg / westlich Talburgstraße“



Lage im Stadtgebiet

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2. Änderungsbereich	4
3. Stand der räumlichen Planung	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Weitere planungsrelevante Ziele / Grundsätze der Raumordnung	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Landschaftsplanung	6
4. Flächennutzungsplan-Änderung	7
5. Städtebauliche Belange	7
5.1. Wohnbauflächenentwicklung	7
5.2. Gewerbeflächenentwicklung	7
5.3. Infrastruktur	8
6. Flächengrößen	8
7. Umweltbericht	9
7.1. Schutzgut Mensch	9
7.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
7.3. Schutzgut Boden	11
7.4. Schutzgut Wasser	14
7.5. Luft und Klima	17
7.6. Landschaft und Ortsbild	19
7.7. Kultur und Sachgüter	19
8. Quellen	19

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Nördlich der Oberilp und des PanoramaRadweges, südlich des Ortsteils Wassermangel befindet sich an der Talburgstraße gelegen ein Grundstück im Eigentum des Bundes, dass teils bis zum Jahr 1998 als Bundeswehr-Gerätedepot, teils noch bis zum Sommer 2021 durch das Technische Hilfswerk des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen genutzt wurde. Die Gebäude beider Nutzungen stehen heute leer.

Im Jahr 2018 hat die Bundesregierung die Verbilligungsrichtlinie in Kraft gesetzt. Ziel der VerBR 2018 ist es, Grundstücke, die nicht für Bundeszwecke benötigt werden, zügig für die Schaffung von Wohnraum nutzbar zu machen. Dazu können entsprechende Liegenschaften des Bundes an Länder und Kommunen, insb. für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, zu attraktiven Preisen verkauft werden.

Nach ersten Gesprächen im Jahr 2018 hat die Stadt Heiligenhaus der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mitgeteilt, dass Interesse zur Entwicklung und damit für den Ankauf besteht. Nachdem die BImA für den östlichen Grundstücksteil einen Eigenbedarf zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums für den Zoll ermittelt hat, der westliche Teilbereich vom Bund aber nicht mehr benötigt wird, kann dieser von der Stadt Heiligenhaus erworben werden.

Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als brachliegende Flächen mit Wildwuchs, leerstehenden Gebäuden und dichtem Baumbestand im Randbereich dar. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Bundes. Im angrenzenden Bereich zwischen der Talburgstraße und dem Plangebiet befindet sich eine städtische Abwasserbeseitigungsanlage, die auch weiterhin bestehen bleiben wird. Der östliche Bereich, der im Wesentlichen dem ehemaligen THW-Gelände entspricht, bleibt weiterhin im Eigentum des Bundes und soll zukünftig mit einem Einsatztrainingszentrum für den Zoll überplant werden. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Auf der zukünftig städtischen Fläche soll ein Quartier entstehen, in dem sowohl ca. 30 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment und ca. 125 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment, als auch gewerbliche Nutzungen errichten werden. Dadurch soll insbesondere die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus gesichert und gleichzeitig die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden. Das Gewerbe wird eingeschränkt auf die MI-Werte der 16. BImSchV, sodass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



Um die Fläche bauleitplanerisch für die Erschließung als Gebiet für Wohn- und Gewerbebezüge vorzubereiten, wird durch die 40. Flächennutzungsplan-Änderung die Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche geändert.

Abb.1: Städte-
baulicher Entwurf

Die attraktive Lage des Änderungsbereiches bietet sich insbesondere für eine Wohnnutzung an. Wesentliche Standortvorteile sind der unmittelbar angrenzende Wald sowie die Nähe zu verschiedenen sozialen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, wie Sport- und Spielplätze, Kindergärten und die Grundschule St. Suitbertus, die nur ca. 10 Gehminuten entfernt ist. Ein weiterer positiver Aspekt ist der südlich angrenzende PanoramaRadweg, über den die Innenstadt von Heiligenhaus fußläufig in ca. 25 Minuten zu erreichen ist. Zudem bietet dieser eine attraktive Radverbindung in die umliegenden Nachbarstädte. Der nächstliegende Nahversorgungsbereich befindet sich an der Höselstraße (Selbecker Markt) in einer Entfernung von ca. 5 Autominuten. Für eine Gewerbenutzung ist die Fläche ebenfalls geeignet, da sich unmittelbar südlich angrenzend das bestehende Gewerbegebiet (Weilenburgstraße, Schopshofer Weg, Grubenstraße) anschließt. Außerdem ist das Plangebiet über die Talburgstraße an das überörtliche Straßennetz und auch an das Autobahnnetz angebunden, sodass eine schnelle Verbindung in die Region besteht. Mit Fertigstellung des letzten Teilstückes der A44 in Richtung Ratingen-Ost verbessert sich die Verbindung in die Region noch weiter.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

Räumlich eingegrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- Im Nordosten durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser entlang der Kantstraße, durch die südliche Grundstücksgrenze der Abwasseranlage sowie durch die Talburgstraße,
- im Osten durch die Talburgstraße sowie durch das Grundstück des zukünftigen Einsatztrainingszentrums für den Zoll
- im Südwesten durch den PanoramaRadweg und
- im Nordwesten durch die angrenzende Waldfläche.

3. Stand der räumlichen Planung

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes 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.

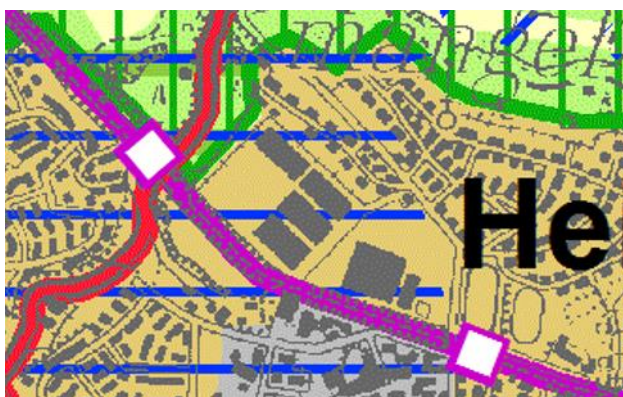


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) aus dem Jahre 2018, in der aktuellen Fassung, ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die gesamte Fläche liegt zudem innerhalb eines Bereichs zum Grundwasser- und Gewässerschutz. Hier ist eine Trinkwasserschutzzone II und IIIa in Planung. Südlich grenzt die Fläche an den PanoramaRadweg, der im Regional-

plan als Schienenweg für den überregionalen Verkehr gekennzeichnet ist. Im Westen grenzt die Fläche an ein Gebiet zum Schutz der Natur.

Die 40. Flächennutzungsplan-Änderung sieht sowohl eine wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) vor. Die 40. FNP-Änderung gilt als aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2. Weitere planungsrelevante Ziele / Grundsätze der Raumordnung

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vom 01.09.2021 enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Verringerung der Gefahren durch Hochwasser und Starkregen, die unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der BRPH trifft u.a. Regelungen zur Freihaltung von Retentionsräumen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie die Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. Ist dies im einzelnen Plangebiet nicht möglich, muss ein in räumlichem und funktionalem Zusammenhang stehender Ausgleich erfolgen.

3.3. Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich kennzeichnet der FNP eine Fläche des ehemaligen, oberflächennahen Bergbaus. Im Nordwesten tangiert die Planfläche den im jetzigen Flächennutzungsplan eingetragenen Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG zum Verkehrsflughafen Düsseldorf (Anflugsektor 24) 136 m ü. NN.

Während der frühzeitigen Beteiligung des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 teilte die Deutsche Flugsicherung mit, dass die Planung die Belange bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) formal berührt. Betroffen sind hier die Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen Düsseldorf. Aufgrund der Art, der Höhe und der Entfernung werden aber weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Der Flughafen Düsseldorf äußerte ebenfalls keine Bedenken.

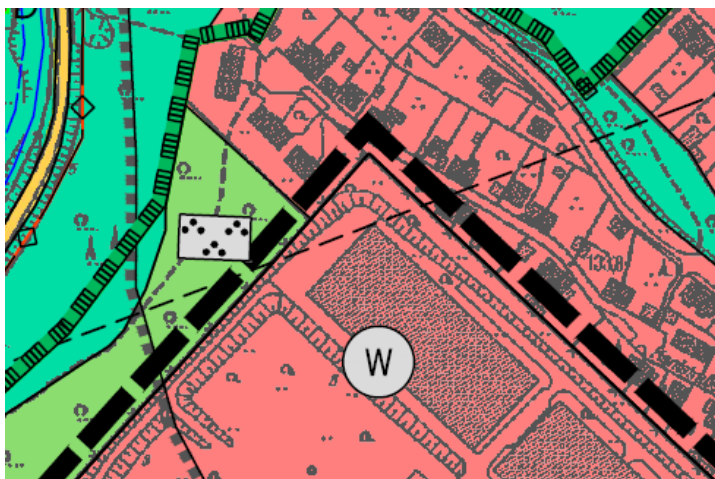


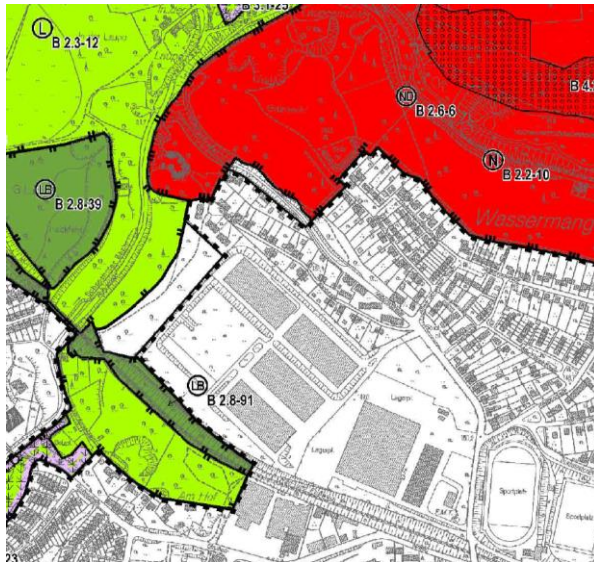
Abb.3: Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG zum Verkehrsflughafen Düsseldorf

Signatur in der Planzeichnung: - - - -

3.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Kreis Mettmann. In der direkten Umgebung befinden sich Flächen mit den folgenden Schutzzielen:

- Landschaftsschutzgebietes B 2.3-12 „Vogelsangbach“



Schutzziel ist die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Erhaltung der Wald- und Grünlandflächen, wegen der Schönheit des Landschaftsbildes, zur Erhaltung der strukturreichen Bachtäler und wegen ihrer Bedeutung für den Biotopverbund sowie als Rückzugsraum für Flora und Fauna.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann

- geschützter Landschaftsbestandteil B 2.8-91 „Ehemalige Trasse der Niederbergbahn“

Südlich der Planfläche grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil B 2.8-91 „Ehemalige Trasse der Niederbergbahn“ an. Schutzzweck ist insbesondere der Erhalt von Teilen einer ehemaligen Bahntrasse westlich und östlich des Innenstadtbereichs mit charakteristischen Strukturen und hoher Bedeutung für den Biotopverbund sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes.

- Verbundfläche Rinderbachtal Objektkennung: VB-D-4607-023

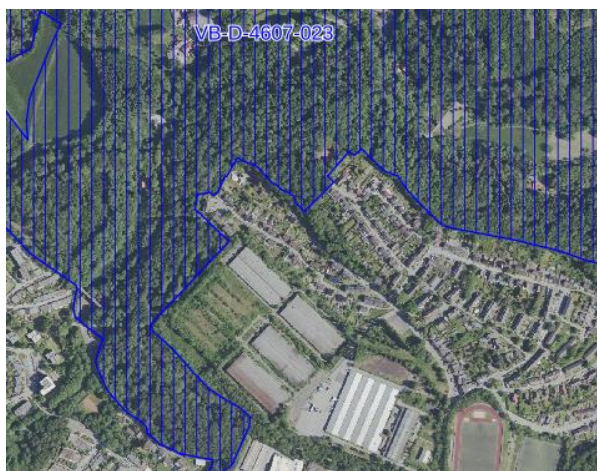


Abb.5: Verbundfläche VB-D-4607-023

Ebenso südlich und westlich der Planfläche befindet sich die Verbundfläche Rinderbachtal Objektkennung: VB-D-4607-023. Das Gebiet umfasst einen etwa 3 km langen Abschnitt des Rinder- bzw. Vogelsangbachtals mit überwiegend bewaldeten Hängen (oft mit alten, naturnahen Buchenwäldern, z. T. auch Bergahornbestände) und Nebensiepen und einer als Weidegrünland genutzten, stellenweise vernässten Aue.

Schutzziel der Biotopverbundfläche ist die Erhaltung eines Talkomplexes mit naturnahen Bächen, teilweise feuchten Grünländern und Brachen, bodenständig bestockten Wäldern mit großem Altholzanteil und quelligen Bereichen im durch intensive Landwirtschaft und Siedlung geprägten Umland.

4. Flächennutzungsplan-Änderung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in dem Bereich gewerbliche und wohnbaulichen Bauvorhaben durchführen zu können.

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Zielsetzung als Wohn- und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich der Bundeseinrichtung für den Zoll bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 sind daraus ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein immissionsschutzrechtlich eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

5. Städtebauliche Belange

5.1. Wohnbauflächenentwicklung

Im Jahr 2020 erarbeitete die Stadt Heiligenhaus eine Wohnraumbedarfsanalyse, die folgende Ergebnisse zeigt: Setzt sich der Trend der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre in Heiligenhaus fort, dann ist ausgehend von der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW mit einer Neubaunachfrage im Umfang von 50 bis 60 WE pro Jahr bis 2035 für Heiligenhaus zu rechnen. Eine Hälfte davon wird als Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und die andere Hälfte als Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wirksam.

Der Anstieg der Mieten und Kaufpreise in Heiligenhaus belegt, dass die Ausweitung bzw. die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heiligenhaus in den letzten Jahren nicht mit der Nachfrageentwicklung mitgekommen ist.

Die Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Region (Kreis Mettmann, Städte Essen und Düsseldorf) und die Gegenüberstellung mit den heute absehbaren Wohnbaupotenzialen in der Region zeigt ein großes Wohnungsneubau-Potenzial für Heiligenhaus auf.

Ein weiterer Entwicklungstreiber dürfte auch die für die kommenden Jahre erwartete Fertigstellung des Lückenschlusses der A 44 sein. Daher kann und sollte das Fertigstellungsvolumen in den kommenden Jahren auch über den bisherigen 50 WE pro Jahr liegen. Aus gutachterlicher Sicht erscheint zumindest in den kommenden fünf bis zehn Jahren eine Steigerung der Wohnbauleistung in der Stadt Heiligenhaus auf 100 WE pro Jahr möglich.

Die neuen Wohnbauflächen, ca. 30 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment und ca. 125 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment im Bereich der 40. FNP-Änderung dienen dazu, diesem Bedarf zu entsprechen.

5.2. Gewerbeflächenentwicklung

Die Stadt Heiligenhaus stellt im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ca. 106 ha gewerbliche Baufläche dar, wohingegen der ursprüngliche Flächennutzungsplan in seiner genehmigten Fassung aus dem Jahr 1991 insgesamt 110 ha aufwies.

Der Verbrauch an gewerblichen Bauflächen wird regelmäßig durch das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung überprüft. Die letzte Erhebung erfolgte zum Stich-

tag 01.01.2023. Mit den Reserveflächen des Innovationsparks und der Erweiterung der Gewerbefläche Hetterscheidt stehen aktuell rund 15,16 ha gewerbliche Bauflächen als Reservefläche zur Verfügung. 1,23 ha der gewerblichen Bauflächen sind Betriebserweiterungsflächen, die für den freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Die Bauflächen des Innovationsparks sollen vorzugsweise neue Unternehmen an den Standort Heiligenhaus binden.

Die anderen im Siedlungsmonitoring betrachteten Reserveflächen sind seit Jahren gleichbleibend. Sie sind zum Teil nur sehr klein und erfüllen nicht die gewünschten Standortanforderungen bzw. stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, sodass sie bereits seit Jahren nicht in der Vermarktung sind und auch auf absehbare Zeit nicht in die Vermarktung kommen werden.

Firmen, die sich im Stadtgebiet erweitern oder verlagern möchten, waren (außerhalb des Innovationsparks) in der Regel auf Bestandsimmobilien angewiesen. Doch nicht immer war eine Folgenutzung der freigewordenen gewerblichen Gebäude zu realisieren. Oft genug stehen überzogene Profitvorstellungen oder schwierige Nachfolgeregelungen einem kurzfristigen Verkauf bzw. Vermietung entgegen.

Für die neu zu entwickelnden Gewerblichen Bauflächen im Bereich der 40. FNP-Änderung besteht daher ausreichend Bedarf.

5.3. Infrastruktur

Die Anbindung der neu zu entwickelnden Wohn- und Gewerbefläche soll voraussichtlich über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an die Talburgstraße erfolgen.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 "nördlich Panorama-Radweg / westlich Talburgstraße" erstellt ein Fachbüro die Erschließungsplanung und prüft, wie neben der verkehrlichen Erschließung auch die abwassertechnische Erschließung geregelt werden kann. Dabei wird auch das bestehende Verkehrsnetz auf mögliche Beeinträchtigung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht.

Nach derzeitigem Stand muss das anfallende Abwasser über den sanierungsbedürftigen Regenüberlauf Alte Schule/Kettwiger Straße und das Regenüberlaufbecken der Kläranlage Heiligenhaus-Nord zur Kläranlage abgeleitet werden.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens ist zu klären, wie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgen kann. Eine Sanierung des Regenüberlaufs soll voraussichtlich noch vor Baubeginn abgeschlossen sein, sodass danach das Plangebiet abflusswirksam angeschlossen werden kann.

Richtfunkverbindung

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkverbindung. Von der Richtfunkverbindung ausgehend ist beidseitig eine Breite von mind. +/- 25 m freizuhalten. Aufgrund der Höhe von 119 m HüNN ist jedoch keine Beeinträchtigung auf die geplante Gewerbe- bzw. Wohnbebauung zu erwarten.

6. Flächengrößen

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 11 ha. Der Vorentwurf sieht eine Wohnbaufläche von ca. 7,5 ha, und eine gewerbliche Baufläche von ca. 3,5 ha vor.

7. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als brachliegende Flächen mit Wildwuchs, leerstehenden Gebäuden und dichtem Baumbestand im Randbereich dar.

Bei Umsetzung der Planung sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür stehen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs mehrere Flächen zur Verfügung. Detaillierte Aussagen müssen dem Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden, da darin über Größe und Art der möglichen Bebauung entschieden wird. Ein Ausgleich und Ersatz wird dann entsprechend festgesetzt.

7.1. Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes selbst besteht keine Wohnbebauung, nördlich grenzt jedoch unmittelbar ein Wohngebiet an. Da das ehemalige Bundeswehrdepot zurzeit ungenutzt ist, gehen von den Flächen aktuell keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion wie Lärm oder Schadstoffemissionen aus. Da das Depot nicht frei zugänglich ist, erfüllt es zudem keinerlei Erholungsfunktion.

Durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine wohnbauliche sowie gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 "nördlich PanoramaRadweg / westlich Talburgstraße" immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für das Gewerbe festzusetzen. Zu diesem Zwecke wurde ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

In Bezug auf die Wohnbebauung wurden der Verkehrs- und der Umgebungslärm, verursacht durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet, die benachbarte Gastronomie sowie die Sportanlage an der Talburgstraße, geprüft. Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass im gesamten Plangebiet sowie im direkten Umfeld an der Talburgstraße die jeweiligen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die geplanten und bestehenden gewerblichen Nutzungen eingehalten werden. An Immissionsorten im Umfeld im Bereich der benachbarten Gastronomienutzung und der Gewerbeflächen südlich des Plangebiets ist die Gewerbelärmvorbelastung maßgeblich.

Mit der Umsetzung der durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen und wohnbaulichen Bauvorhaben ist eine Zunahme des Verkehrs auf den vorhandenen Straßen verbunden, wenngleich die innere Erschließung überwiegend über neue Straßen abseits der nahe gelegenen Wohngebiete vorgesehen ist.

Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm auf die umliegenden Wohngebiete oder sonstige sensible Nutzungen werden durch die Festsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

Eine mögliche Ansiedlung von Störfallbetrieben hat unter Beachtung der passiv planerischen Störfallvorsorge, sprich unter der Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft, innerhalb als auch außerhalb von Plangebieten zu erfolgen. Dies ist konkret in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu regeln.

7.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst Teile des ehemaligen Bundeswehrdepots in Heiligenhaus. Innerhalb des Gebietes liegen insgesamt vier große Lagerhallen mit einer Größe zwischen 3.600 und 6.000 m², die mit Baumreihen und kleinflächigem Begleitgrün eingegrünt sind. Das gesamte Gelände ist durch asphaltierte Wege und Straßen erschlossen.

Im Westen des Plangebietes bestehen größere zusammenhängende und unversiegelte Flächen. Gehölzbestände wechseln sich hier mit brachgefallenen Wiesenflächen ab. Im östlichen Abschnitt des Plangebietes bestehen ebenfalls Brachflächen, die von einzelnen Gehölzgruppen durchzogen werden.

Randbereiche des Gebietes sind als Teil der angrenzenden Waldflächen dicht mit Gehölzen bewachsen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Bestandsgehölze südlich und westlich der geplanten Bebauung als Bestandswald gewertet werden. Waldflächen fallen unter den besonderen Schutz des Landesforstgesetzes. Gegenüber dem Wald sind entsprechende Abstände zur geplanten Bebauung einzuhalten. Gemäß § 9 Landesforstgesetz sind bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörden zu beteiligen.

Die betroffenen Biotoptypen sind von geringer bis hoher ökologischer Bedeutung. Große Teile des Plangebietes sind durch die aufstehenden Gebäude und Straßenzüge stark versiegelt.

Es ist somit erkennbar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft generell ausgleichbar sind. Eine detaillierte Beurteilung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Anteilig kann der naturschutzrechtliche Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80 nachgewiesen werden. Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet nicht möglich ist, muss der notwendige Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zum Teil auch außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Auf einer externen Ausgleichsfläche in Heiligenhaus Tüschchen östlich und westlich des Püttweges ist die Umwandlung intensiv bewirtschafteter Ackerflächen mit einem geringen Biotopwert in hochwertigere Feldgehölze, Heckenstrukturen und artenreiche Fettwiesen geplant. Darüber hinaus sollen in Begrenzung zu Wege- und angrenzenden Ackerflächen Feldgehölzhecken gepflanzt werden.

Im Zuge der Artenschutzprüfung wurde eine Brut- und Gastvogelkartierung durchgeführt. Bei der Kartierung konnten insgesamt 21 Vogelarten festgestellt werden, davon brüten acht im Gebiet. Lediglich vier Arten gelten als „planungsrelevant“. Bei den Brutvögeln handelt es sich nicht um „planungsrelevante“ Arten.

Die aus der Nutzung genommenen Hallen auf dem Planungsgelände werden weder durch „planungsrelevante“ Vogelarten genutzt, noch bieten sie Quartierspotenzial für Fledermäuse. Es konnten keine Ein- und Ausflüge oder Spuren wie Gewölle, Kotspuren oder ähnliches vorgefunden werden.

Brutvorkommen „planungsrelevanter“ Vogelarten bestehen im Gebiet nicht und liegen damit nicht im direkten Einflussbereich des Vorhabens oder baubedingter Störungen.

Im Hinblick auf die Fledermäuse ergeben sich keine Betroffenheiten, so das Ergebnis der Artenschutzprüfung.

Die verlassenen Hallen sind für Fledermäuse aufgrund der klimatischen Bedingungen und strukturellen Voraussetzungen eher unattraktiv. Im Winter werden die wenig strukturreichen Gebäude mit wenigen geeigneten Spalten und Nischen als Unterschlupfmöglichkeiten und für Quartiere zu kalt, im Sommer hingegen zu heiß. Geeignete Fledermausquartiere oder Spuren auf einen Besatz durch Fledermäuse wurden innerhalb und an den Außenfassaden der Gebäude nicht vorgefunden. Ein- oder Ausflüge im Bereich der Gebäude konnten nicht nachgewiesen werden. Die leerstehenden, offenen Büro- und Kellerräume bieten ebenfalls nur ein geringes Lebensraumpotenzial. Spuren eines Besatzes durch Fledermäuse oder Vogelarten wurden nicht gefunden.

7.3. Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte 1:50.000 aus dem Geoportal:NRW sind Parabraunerden und Rendzina anzutreffen. Es handelt sich hierbei um natürliche und naturferne fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion, sowie einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Im Plangebiet stehen schutzwürdige Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen (Kühlfunktion, Wasserhaushalt) an. Dadurch besteht eine hohe Retentionsfunktion des Bodens und das Hochwasserrisiko ist minimiert.



Abb.6: Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen



Abb.7: Schutzwürdigkeit naturnahe und naturferne Böden

Die Inanspruchnahme der Freiflächen durch die bauliche Nutzung führt teilweise zu Versiegelungen und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Jedoch sind weite Teile des Änderungsbereiches durch die vorhandene Bebauung (vier ehemalige große Lagerhallen der Bundeswehr im Norden und Osten des Grundstücks, eine stillgelegte Tankstelle), die z.T. mit einer erheblichen Versiegelung einhergeht, bereits stark anthropogen vorgeprägt. Auf der im Westen liegenden, ebenfalls stark versiegelten Freifläche, die ehemals als Parkplatz genutzt wurde, konnte aufgrund der inzwischen vorzufindenden Substratüberdeckung sich eine Spontanvegetation entwickeln. Ober-

böden ohne anthropogene Beimengungen wurden lediglich im nordwestlichen und vereinzelt im östlichen an die Talburgstraße angrenzenden Untersuchungsbereich der Orientierenden Baugrundsuntersuchung angetroffen.

Eine Versickerung des Regenwassers, ist laut dem im Rahmen des B-Plan Nr. 80 erstellten Bodengutachtens, aufgrund der vorgefundenen Schadstoffbelastung und des schlecht wasserdurchlässigen Untergrundes als extrem problematisch einzustufen.

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen gehen vorwiegend anthropogen überformte Flächen verloren. Das geplante Wohn- und Gewerbegebiet führt zu keinem nennenswerten Anstieg der versiegelten Flächen. Öffentliche und private Grünflächen, insbesondere in den Randbereichen der Fläche, sollen entstehen. Teilbereiche können entsiegelt werden. Zudem kann mit der Revitalisierung der aktuell brachliegenden Fläche als Wohn- und Gewerbegebiet einer Versiegelung von Freiflächen außerhalb der Stadt vermieden werden.

Da es sich im gesamten Stadtgebiet um anthropogen überformte Böden handelt, die ihre Bodenfunktion nur eingeschränkt ausüben, müssen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge ergriffen werden.

Maßnahmen zur Hochwasservorsorge sowie zum Bodenschutz werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 "nördlich PanoramaRadweg / westlich Talburgstraße" getroffen. Der Schutz des Oberbodens (Mutterboden) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu sichern.

Altlastenverdachtsflächen

Nach den Ergebnissen des informellen Altablagerungsverzeichnisses des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine Altlast mit der Nr. 35788/21 He. Bei der ca. 14,7 ha großen Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Wehrbereichsgerätelager der Bundeswehr.

Das Bodengutachten, welches im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes erarbeitet wurde, kommt zu dem Schluss, dass weiterführende Maßnahmen für die geplante Wohnnutzung erforderlich werden. Dies kann ein Bodenaustausch sowie eine Überdeckung, ggf. aber auch eine Überplanung bzgl. der versiegelten Flächen sein. Details werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Die Altlastenverdachtsfläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung der 40. FNP-Änderung übernommen.

Innerhalb der voraussichtlich mit Altlasten belasteten Fläche sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten und ermittelte Belastungsschwerpunkte zu entfernen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt nicht zu befürchten. Bisher sind keine Schadensereignisse in dem Bereich bekannt. Zudem wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich eine Versiegelung von Freiflächen außerhalb der Stadt vermieden.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt

werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Baugrund

Es stehen potentiell verkarstungsfähige Gesteine des Unterkarbons (Heiligenhaus-Formation) an. Erdfälle aus der Umgebung sind nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW nicht bekannt.

Bodenschutz

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist der Erdbebenzone Null zuzuordnen. Innerhalb dieser müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Seitens des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld wird jedoch dringend empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Bergbau

Der Änderungsbereich befindet sich über dem auf Schwefelkies, Alaunschiefer, Eisen-, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Thalburg“, über dem auf Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Thalburg II“, über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Elberfeld-Düsseldorf“ sowie über dem auf Blei-, Zink- und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Nordstern“.

Im Geltungsbereich der 40. FNP-Änderung ist Bergbau dokumentiert, der möglicherweise auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Südlich der südwestlichen Grenze der Planfläche hat Gewinnung von Erzen stattgefunden. Auf Grund der geringen Lagegenauigkeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundstück in diesem Bereich davon betroffen ist. Ferner sind im Umfeld der Planfläche Tagesbrüche verzeichnet, bei denen eine bergbauliche Ursache nicht auszuschließen ist. Des Weiteren sind im und um den Bereich der Planfläche Pingen verzeichnet, die auf tagesnahe Gewinnung hindeuten.

Im Bergbau-, Alt- und Verdachtsflächen- Katalog (BAV-Kat) der Bezirksregierung Arnsberg sind südöstlich an die Planfläche angrenzend, folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- 4607-S-002, Thalburg, Erzgrube,
- 4607-A-005, Thalburg, Halde und Erzgrube.

Zur gutachterlichen Bewertung der (alt-) bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung bzw. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan-Verfahren ein geeigneter Sachverständiger eingeschaltet.

7.4. Schutzgut Wasser

Gewässer

Unmittelbar im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorzufinden. In einer Entfernung von ca. 120 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze fließt der Schopshofer Bach. Etwa 400 m nördlich der Grundstücksgrenze fließt der Rinderbach mit Regenrückhaltefläche, in den der Schopshofer Bach mündet. Diese liegen deutlich tiefer als das Plangebiet.

Die Grundwasserneubildung ist durch die bereits in nennenswertem Umfang vorhandenen Versiegelungen zwar beeinträchtigt, da das Wasser jedoch in randlichen Grünflächen zur Versickerung kommt, verbleibt es im örtlichen Wasserhaushalt.

Hochwasser

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Verringerung der Gefahren durch Hochwasser und Starkregen, die unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der BRPH trifft u.a. Regelungen zur Freihaltung von Retentionsräumen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie die Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. Ist dies nicht möglich, muss ein in räumlichem und funktionalem Zusammenhang stehender Ausgleich erfolgen. Mit Ausnahme der Randbereiche, sind die Böden bereits stark anthropogen belastet, sodass sie die natürlichen Funktionen der Wasserversickerung und Wasserrückhaltung nicht wahrnehmen können. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Karten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz nicht innerhalb eines ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Auch in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sind keine gefährdeten Flächen innerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW zeigt nur geringfügige Starkregeneinflüsse auf. Sie weist innerhalb des Plangebietes an vereinzelten Stellen eine bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) mögliche Wasserhöhe zwischen 10 und 50 cm auf. Die betroffenen Flächen befinden sich überwiegend im Bereich der bestehenden Gebäude. Im Bereich zwischen der Halle und der mittig gelegenen Böschung ist mit einem Einstau von Regenwasser zu rechnen. Im selbigen Bereich soll eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz angelegt werden.

Um potenziellen Überschwemmungen zukünftig entgegenzuwirken, werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 entsprechende Maßnahmen hinsichtlich Regenrückhaltung festgesetzt.

Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden, mit dem Ziel das Regenwasser zurückzuhalten und so die Abflussspitzen zu reduzieren, sodass die Kanalisation nachhaltig entlastet werden kann. Vorgärten sollen

vorzugsweise, mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen und Stellplätze, begrünt werden.

Es werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der Verkehrsfläche getroffen. Baumscheiben sind zu begrünen.

Zwischen der Halle und der mittig gelegenen Böschung wird von einer Bebauung, die mit einer Versiegelung einhergeht, abgesehen. In diesem Bereich soll eine öffentliche Grünanlage inkl. eines Spielplatzes entstehen.

Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind flächendeckende Bepflanzungen vorzunehmen. Zukünftig kann so der Versiegelungsgrad gegenüber der aktuellen Situation reduziert werden.

Relevante Fließgeschwindigkeiten sind lediglich außerhalb des Plangebietes auf der nördlich liegenden Talburgstraße (0,2 - 0,5 m/s) und dem südlich angrenzenden PanoramaRadweg (0,5 - 2,0 m/s) vorzufinden.

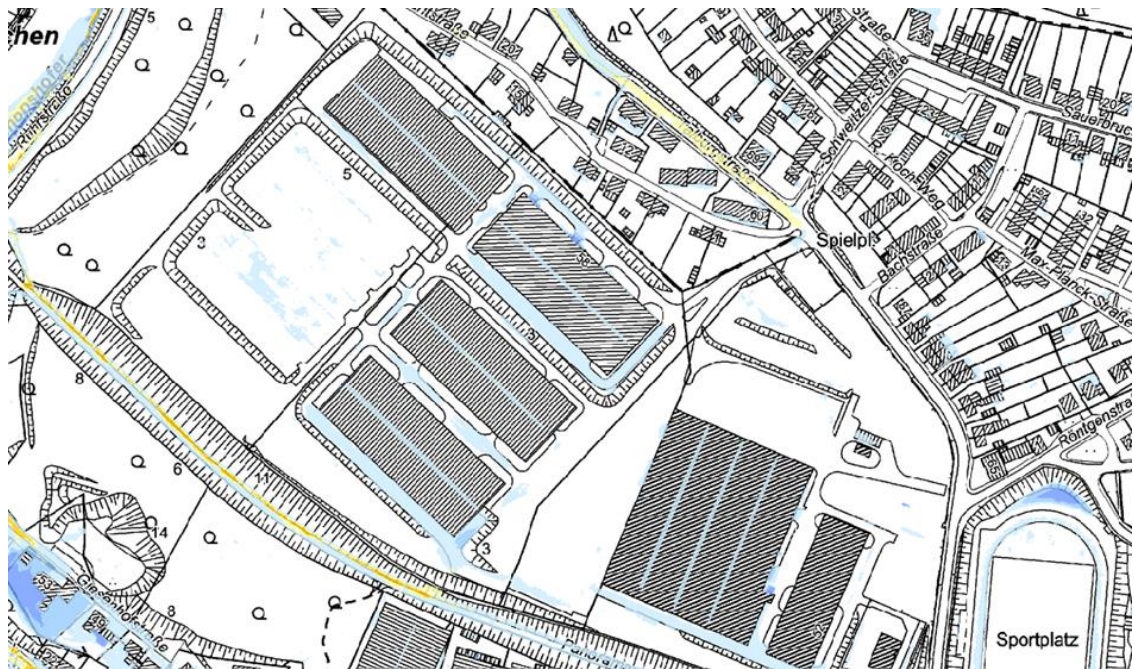


Abb.8: Starkregenhinweiskarte Extremer Starkregen (90 mm/h), LANUV

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden, wurde im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 "nördlich Panorama-Radweg / westlich Talburgstraße" ein Bodengutachten erarbeitet, dass sich insbesondere mit dem Thema der Versickerungsfähigkeiten sowie der Altlastensituation auseinandersetzt.

Die Untersuchung ergab, dass in Bezug auf die vorhandene Schadstoffbelastung und den schlecht wasserdurchlässigen Untergrund eine Versickerung von Regenwasser aus fachgutachtlicher Sicht nicht sinnvoll möglich ist. Auf Ebene des Bebauungsplans werden entsprechende Maßnahmen hinsichtlich Regenrückhaltung festgesetzt. Zudem wird zukünftig der Versiegelungsgrad gegenüber der aktuellen Situation reduziert.

Grundwasserschutz/Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung für die Stadt Heiligenhaus wird durch die Stadtwerke Heiligenhaus GmbH sichergestellt. Zur Förderung des Wassers werden zwei Brunnen

betrieben. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung werden aktuell ohne aufwendige Aufbereitung eingehalten.

Der Bereich der 40. Flächennutzungsplan-Änderung liegt sowohl in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone II (Enge Schutzzone), als auch in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III a (Weitere Schutzzone) der Wassergewinnungsanlage Heiligenhaus. Die Schutzzonenausweisung der Wassergewinnung der Stadtwerke Heiligenhaus ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

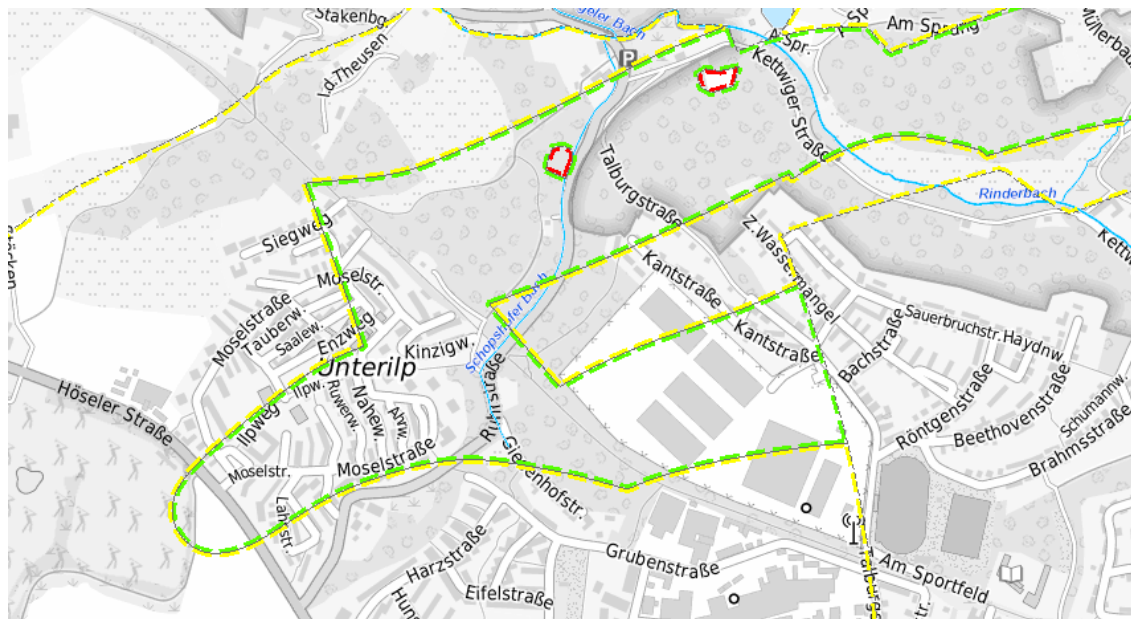


Abb.9: geplante Wasserschutzgebiete

Im Bereich dieser Gebiete gelten besondere Ge- und Verbote zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Jegliche Vorhaben in diesem Gebiet dürfen den entsprechenden wasserrechtlichen Schutzfestsetzungen nicht entgegenstehen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Innerhalb von Wasserschutzzonen sind Beschränkungen zu beachten, die im technischen Regel-Arbeitsblatt DVGW W 101 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches als Gefährdungen formuliert sind. Zu beachten sind weiterhin die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142: Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten. Abwasserkanäle und -leitungen müssen so angelegt werden, dass eine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Bodens oder der Gewässer vermieden wird.

Bei Überlagerungen von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz mit Siedlungsbereichen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren die Konflikte hinsichtlich des Gewässerschutzes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen umfassend zu untersuchen und zu bewerten sowie bauliche Nutzungsbeschränkungen festzulegen. Insbesondere sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der (geplanten) Zone II nach § 49 Abs. 1 AwSV unzulässig.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 80 „nördlich PanoramaRadweg / westlich Talburgstraße“ wird daher geregelt, in welchem Umfang eine Bebauung im Bereich der Wasserschutzzonen II und III a zulässig ist. Mit der 40. FNP-Änderung wird lediglich ermöglicht in dem Bereich eine wohnbauliche Entwicklung anzustoßen.

7.5. Luft und Klima

Lufthygienisch-klimatische Aspekte wurden aus der Topografie und der Nutzungsstruktur sowie hilfsweise aus der Klimaanalyse des Landes NRW abgeleitet, die auf Basis einfacher Parameter (v.a. Nutzung und Gefälle) erstellt wurde.

In der Klimatopkarte des Klimaatlas NRW ist für das Plangebiet der Klimatotyp „Gewerbe- und Industrieklima (offen)“ dargestellt. Unmittelbar nördlich schließen Flächen mit dem Klimatotyp „Vorstadtklima“ und „Stadttrandklima“ an.

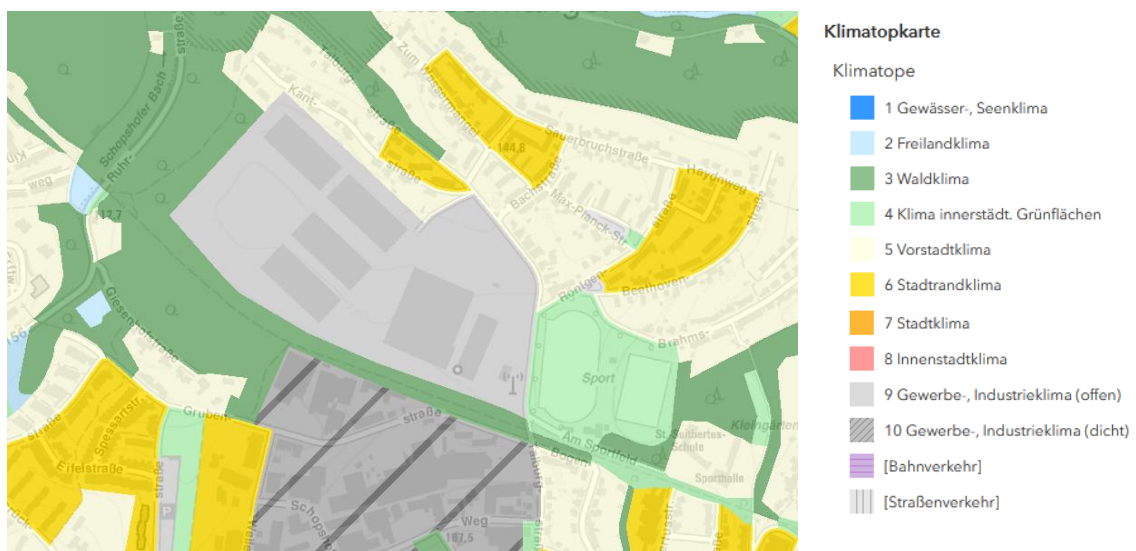


Abb.10: Klimatopkarte

Der Klimaanalysekarte (tags) ist zu entnehmen, dass bereits heute eine starke thermische Belastung zu erwarten ist, da weite Teile des Änderungsbereiches durch die vorhandene Bebauung (Hallen, Zufahrten) bereits heute erheblich versiegelt sind. Die unversiegelten Flächen sind jedoch teils überwachsen, so dass das Mikroklima von mittleren Temperaturen, aufgrund der geringen Aufheizung der Luft, geprägt ist.



Abb.11: Klimaanalysekarte (tags)

Die Klimaanalysekarte (nachts) legt dar, dass keine nächtliche Überwärmung zu erwarten ist. Die Grünlandbestände im Plangebiet tragen damit zur nächtlichen Kaltluftproduktion bei. Reliefbedingt fließen diese nach Nordwesten ab und sind daher von stadtklimatischer Bedeutung.



Abb.12: Klimaanalysekarte (nachts)

Mit der vorgesehenen Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich wird sich der Klimatotyp „Stadttrandklima“ einstellen. Der Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Negative klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Der Klimatotyp „Stadttrandklima“ zeigt zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung an, begründet jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf.

Im südlichen Teilbereich, in dem ein Gewerbegebiet entstehen soll, ist der Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Die geplante Wohnsiedlung soll vorwiegend in lockerer Bauweise erfolgen. Im städtebaulichen Entwurf sind die Baukörper so ausgerichtet, sodass ein möglichst geringer Widerstand zur Kalt- und Frischluftströmung besteht. Durch Baumpflanzungen sowie eine möglichst flächige Begrünung der Grundstücke und die Vorgabe, die Dächer extensiv zu begrünen, soll eine Überhitzung des Stadtraums vermieden werden.

Über mögliche lufthygienische Belastungen, die aus dem Betrieb auf dem Gelände des Technischen Hilfswerkes resultieren, liegen keine Angaben vor.

Der Anliegerverkehr auf der Talburgstraße ist als gering einzustufen, nennenswerte bzw. grenzwertüberschreitende Belastungen sind nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zu einer Grundschule sowie Kindergarten, sodass unnötige Wegfahrten vermieden werden können. Eine ÖPNV-Anbindung in weniger als 400m Entfernung ist vorhanden, sodass Autofahrten reduziert werden können.

7.6. Landschaft und Ortsbild

Das Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots ist stark durch die frühere militärische Nutzung geprägt. Die Bebauung besteht weitgehend aus Lagerhallen, die aus städtebaulicher Sicht als wenig attraktiv einzustufen sind. Einsehbar ist das Gelände von den oberen Stockwerken der Wohnbebauung an der Talburgstraße sowie von den Hallen des THW aus. Von allen übrigen Seiten sorgen die vorhandenen geschlossenen Gehölzbestände für eine gute Abschirmung gegenüber dem Gelände.

Die Topografie des Plangebietes wird bestimmt durch drei unterschiedlich hohe Ebenen, die durch steile Böschungen voneinander getrennt werden. Ausgehend von der mittleren Ebene (Höhe ca. 150 m ü NN) fällt das Gelände nach Nordosten bis auf 141 m ü NN und nach Südwesten auf 143,24 m ü NN.

Das Plangebiet selbst weist mit den Bestandshallen des ehem. Bundeswehrgeländes und der starken Versiegelung der Fläche einen nur geringen landschaftsästhetischen Wert auf. Die umgebenden Gehölzbestände besitzen einen prägenden Charakter und sind für das Stadtbild von hoher Bedeutung.

Die aktuell brachliegende Fläche, wird zukünftig als Wohn- und Gewerbegebiet nachhaltig zur Belebung des Standorts beitragen. Mehrere Grünzüge innerhalb der Siedlungsbereichs dienen als Erholungsraum für die Bewohner:innen und Nutzer:innen des Gewerbeparks und verbinden zugleich die Siedlung mit der Umgebung. Der Stadtraum fügt sich so nahtlos in die Umgebung und trägt zudem zur ökologischen Vernetzung bei.

7.7. Kultur und Sachgüter

Im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich die folgenden rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler:

- Ruhrstrasse/Vogelsangbachtal, Denkmallisten-Nr. 51 (Viadukte Bereich Ober-/Unterilp u. "Quelle"); ca. 195 m Luftlinie entfernt
- Ruhrstrasse 51, Denkmallisten-Nr. 25 (Haus Bertenburg); ca. 115 m Luftlinie entfernt

Der Planbereich liegt topografisch abseits der Denkmäler und ist sowohl durch eine stark bewaldete Fläche von den hier genannten Baudenkmalern abgegrenzt, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bau- und Bodendenkmäler.

8. Quellen

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind unter anderem folgende zum Bebauungsplan erstellte Gutachten:

- Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung (2024): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung
- Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Peutz Consult GmbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Entwicklung des ehemaligen Bundeswehr- bzw. THW-Standortes an der Talburgstraße
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2024): Orientierende Baugrunduntersuchung Ehemaliges Bundeswehrdepot
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2024): Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Bundeswehrdepot
- FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH (2024): Verkehrsuntersuchung

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Heiligenhaus sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- Geoportal Kreis Mettmann (<https://geoportalme.kreis-mettmann.de>)
- Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw>)
- NRW Umweltdaten vor Ort (<https://www.uvo.nrw.de>)
- Elwas-Web (<https://www.elwasweb.nrw.de>)
- Lanuv NRW (<https://www.lanuv.nrw.de>)
- Geologischer Dienst NRW (<http://www.gd.nrw.de>)

Aufgestellt:
Heiligenhaus, 19.02.2024

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Bettzieche