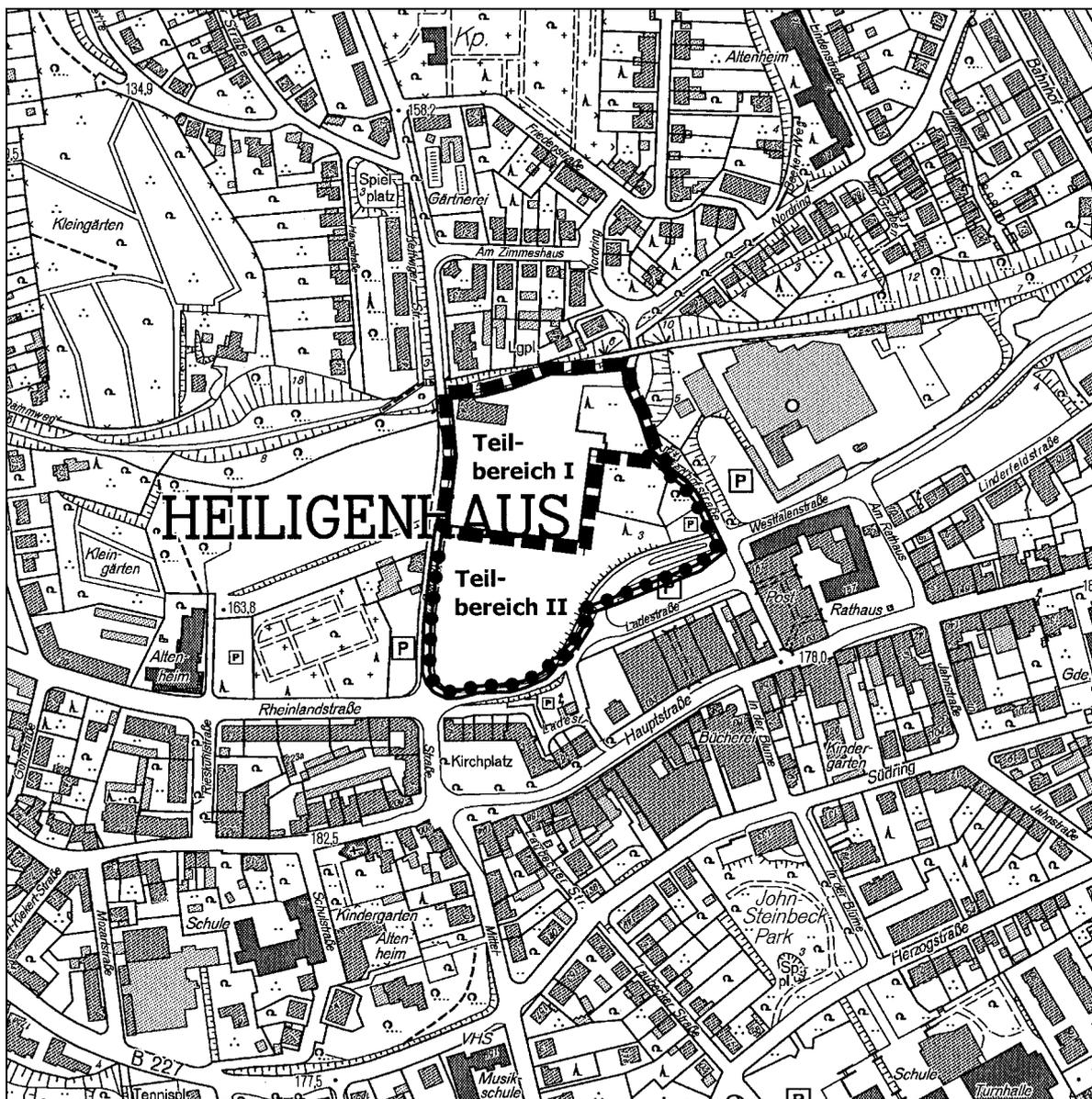


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ für den Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule“

31. März 2011



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A.....	4
1. GELTUNGSBEREICH	4
1.1 LAGE UND ABGRENZUNG	4
1.2 BESTANDSBESCHREIBUNG.....	4
2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
2.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE	5
2.2 TEILUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES	6
3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	6
3.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	6
3.2 BAULEITPLANUNG.....	6
3.3 BESONDERES STÄDTEBAURECHT	7
3.4 EINZELHANDELSKONZEPT	7
3.5 LANDSCHAFTSPLANUNG	7
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	8
4.4 STELLPLÄTZE, GARAGEN, ZUFAHRTEN.....	8
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
4.6 GRÜNFLÄCHE	9
4.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
4.9 DACHGESTALTUNG	9
4.10 FLÄCHENBILANZ.....	10
5. STÄDTEBAULICHE BELANGE	10
5.1 EINZELHANDEL	10
5.2 UMWELTSCHUTZ	10
5.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
5.4 ERSCHLIEBUNG / INFRASTRUKTUR	11
6. HINWEISE	11
6.1 ALTLASTEN.....	11
6.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST	12
6.3 BODENDENKMALSCHUTZ	12

TEIL B: UMWELTBERICHT	13
I. ZUSAMMENFASSUNG	13
II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
II.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN	13
II.2 TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSÄÄUME.....	14
II.3 BODEN / ALTLASTEN	15
II.4 WASSER	16
II.5 LUFT	16
II.6 KULTUR- UND SACHGÜTER	17
II.7 VER- UND ENTSORGUNG	17
III. GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN.....	17
IV. NULLVARIANTE	17
V. ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN (MONITORING).....	17

TEIL A

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage und Abgrenzung

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich von Heiligenhaus. Er wird im Norden begrenzt durch die Trasse der stillgelegten Niederbergbahn, im Osten durch die Friedhofstraße, im Süden durch die Westfalenstraße und im Westen durch die Kettwiger Straße. Der hier behandelte Teilbereich I beinhaltet einen nördlichen, ca. 1,2 ha großen Teilbereich. Die Teilung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Festsetzungsinhalte des Planentwurfes in eine nördliche und südliche Funktionseinheit und ist nicht an den Gegebenheiten der Örtlichkeit auszumachen.

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Kiekert-AG östlich der Kettwiger Straße. Das Gelände fällt nach Norden von ca. 178 m ü. NN auf ca. 160 m ü. NN ab. Das ehemals dicht bebaute Werksgelände ist inzwischen bis auf das ehemalige Verwaltungsgebäude weitgehend freigeräumt.

Zwischen dem Firmengelände und der Friedhofstraße befindet sich das Grundstück des ehemals denkmalgeschützten Hauses Hefelmann. Nachdem das Haus durch ein Feuer zerstört wurde, verblieb ein Extensivrasen mit Einzelgehölzen auf der eingeebneten Fläche. Südlich davon schloss sich ein geschotterter, heckengesäumter öffentlicher Parkplatz an. Mit der Fertigstellung der Westfalenstraße wurde die Friedhofstraße abgebunden. Hier stellt nunmehr eine Treppe die fußläufige Verbindung zur Innenstadt her.

Südlich des Plangebietes schließt die Westfalenstraße an, die als Teil der neu entstehenden Entflechtungsstraße ausgebaut wurde. Die Inbetriebnahme der kompletten Entflechtungsstraße ist für Sommer 2011 vorgesehen. Südlich der Westfalenstraße befindet sich der Parkplatz Ladestraße mit den rückwärtigen Gebäudeteilen der Bebauung an der Hauptstraße. In den unteren Etagen der zwei- bis viergeschossigen Bebauung befinden sich Einzelhändler und Dienstleister sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Westlich der Kettwiger Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz sowie der ehemalige Mitarbeiterparkplatz der Fa. Kiekert, welcher ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße“, der zurzeit im Vorentwurf vorliegt, soll die Umstrukturierung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der nicht mehr in Betrieb befindlichen Trasse der Niederbergbahn. Derzeit wird die Bahntrasse als Interimsnutzung zum kombinierten Geh- und Radweg als Teil des Panoramaradweges Niederbergbahn ausgebaut. Die Trasse wird im Bereich der Kettwiger Straße in Tieflage, im Bereich der Friedhofstraße in Hochlage geführt. Sie verläuft auf einem Niveau von etwa ca. 164,0 m ü. NN im Bereich der Unterquerung der Kettwiger Straße und ca. 166 m ü. NN im Bereich des Viadukts über die Friedhofstraße.

Nördlich schließt das Wohngebiet Vogelsang an, für das die Kettwiger Straße, ebenso wie für das Plangebiet, als Erschließungsstraße dient.

Die angrenzenden westlichen Flächen werden dominiert von dem auf einer Anhöhe gelegenen Gelände der ehemaligen Gießerei Hitzbleck. Nach Insolvenz wurde der Betreiber im

Sommer 2009 eingestellt. Die Firmengebäude stehen seitdem leer. Der anschließende, dem rückwärtigen Rathaus zugewandte öffentliche Parkplatz, grenzt mit einer steilen Böschung zur Friedhofstraße. Hier befindet sich ein denkmalgeschütztes, kleines eingeschossiges Fachwerkhaus (Haus „Heusner“) aus dem frühen 18. Jahrhundert.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Die Firma Kiekert gab im September 2007 ihren innerstädtischen Standort beiderseits der Kettwiger Straße aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten auf und verlagerte an den Höselers Platz. Die Flächen wurden durch den Grundstücksfonds Ruhr aufgekauft und die Entwicklung der Flächen der LEG NRW – heute NRW.Urban - übertragen.

Bereits nach der Ankündigung der Verlagerungsabsichten begannen Überlegungen zur Folgenutzung des innerstädtischen Standortes. Im Oktober 2005 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des am 19.09.06 beschlossenen Innenstadtkonzeptes eine einwöchige Planungswerkstatt durchgeführt, an der renommierte Planungsbüros teilnahmen, um Konzepte für eine Nachnutzung zu entwickeln. Vorgeschlagen wurde eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe. Ein neues, attraktives und lebendiges Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Innenstadt ergänzenden Funktionen und Einzelhandelsnutzung sollte entstehen.

Im September 2007 begannen die Abrissarbeiten und die Bodensanierungsmaßnahmen.

Zwischenzeitlich beschloss das Land NRW die Gründung einer Dependence der Hochschule Bochum mit dem Campus Velbert.Heiligenhaus für ein duales Ingenieurstudium. Es fiel die Entscheidung den Hochschulstandort unter Einbeziehung des erhaltenen, ehemaligen Verwaltungsgebäudes auf dem nordöstlichen Teilbereich des Kiekert-Areals neu aufzubauen. Hier soll ein Hochschulbau mit Hörsälen, Laboren, Bibliothek, Mensa und Verwaltungsflächen entstehen, der Platz für zunächst ca. 300 Studenten bieten soll. Im September 2009 wurde übergangsweise der Lehrbetrieb in den Räumlichkeiten der Fa. Kiekert am Höselers Platz aufgenommen.

Das Thema Einzelhandel wurde im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Heiligenhaus, welches am 17.06.2009 vom Rat beschlossen wurde, näher untersucht. Herausgearbeitet wurde ein Projektszenario im Zusammenhang mit der Baulücke des ehemaligen Hauses der Kirche, welches eine verbindende Funktion des neu zu entwickelnden Areals mit der Innenstadt übernehmen soll. Entsprechend wurde das östlich der Kettwiger Straße gelegene Kiekert-Gelände in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgenommen.

Der Siegerentwurf der Planungswerkstatt, der zunächst Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ war, wurde entsprechend dieser neuen Vorgaben angepasst. Der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ für den ehemaligen Produktionsstandort östlich der Kettwiger Straße hat das Ziel den Hochschulstandort und einen Einzelhandelskomplex zu ermöglichen. Ergänzend sollen Wohnen, Dienstleistung und verträgliches Gewerbe zulässig sein. In einem östlichen Teilbereich welcher stark zur Friedhofstraße abfällt soll ein Park gestaltet werden, der eine Verbindung zum neu entstehenden Panoramaweg Niederbergbahn herstellen soll. Die Haupteinschließung erfolgt von der Kettwiger Straße über eine breite Erschließung die auch viel Platz zum öffentlichen Parken bereitstellen soll. Sie mündet auf eine verkehrsberuhigte Nord-Süd-Achse die eine wichtige Vernetzungsfunkti-

on für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt, den Grünflächen/Panoramaradweg und den nördlichen Stadtgebieten erfüllen soll.

2.2 Teilung des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 wurden Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen zum Einzelhandel geäußert. Nach Beratung durch einen Fachanwalt wurde entschieden, den südlichen Teilbereich von der Satzung auszuschließen, um ihn zu überarbeiten. Da für den Neubau der Hochschule jedoch keine zeitliche Verzögerung eintreten soll und der Plan für den nördlichen Bereich im Beteiligungsverfahren als vollkommen unkritisch bewertet wurde und auch inhaltlich nicht mit dem südlichen verwoben ist, wird für den Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule“ der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Aufteilung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt in eine nördliche und südliche Funktionseinheit. Der Teilbereich „Sondergebiet Hochschule“ beinhaltet neben dem Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ die Planstraße A und den die Hochschule erschließenden nördlichen Abschnitt der Planstraße B sowie einen Teil der nördlichen Grünfläche einschließlich der Wendeanlage am Haus Heusner. Der Teilbereich II, der von der Satzung ausgeschlossen wird, beinhaltet neben den Sondergebieten 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ die angrenzenden Verkehrsflächen, das Mischgebiet und die südlichen Grünflächen.

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die nördlich gelegene Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet und die Trasse der Entflechtungsstraße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

3.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 stellt den Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche mit besonderen Einschränkungen - die Gliederung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung - dar. Darüber hinaus ist eine Altlast gekennzeichnet und ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches jedoch nicht mehr existiert. Die südliche Trasse der Entflechtungsstraße und auch die Kettwiger Straße sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge gekennzeichnet und die nördlich gelegene stillgelegte Bahntrasse als Bahnanlage.

Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche an und südlich gemischte Bauflächen. Westlich und Östlich gewerbliche Bauflächen.

Da das gesamte ehemalige Firmengelände zu einem hochwertigen, innerstädtischen Baugebiet entwickelt werden soll, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird die 23. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt, die das gesamte Kiekert-Areal beinhaltet.

Für die ehemaligen Kiekert Flächen westlich der Kettwiger Straße wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße“ aufgestellt, der zur Zeit als Vorentwurf vorliegt.

3.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Jahre 1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Heiligenhaus-Innenstadt“.

Im Zusammenhang mit den oben bereits erläuterten Veränderungen durch die Aufgabe des Kiekert Standortes und der damit einhergehenden vorgesehenen Entwicklung der Heiligenhauser Innenstadt, wurde das Stadtumbaugebiet „Innenstadt-Nord“ am 28.03.07 förmlich festgelegt. Ziel ist es u.a. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen und die innerstädtischen Bereiche zu stärken. Der festgelegte Bereich schließt auch das Plangebiet ein.

3.4 Einzelhandelskonzept

Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Kiekert-Geländes und den darin vorgesehenen Einzelhandelsflächen wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW durch das Büro Heinze und Partner ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, das am 17.06.2009 als Handlungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet beschlossen wurde. Hierin werden die Zentralen Versorgungsbereiche definiert sowie die Heiligenhauser Sortimentslisten.

Um dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein notwendiges Entwicklungspotential zur Steigerung der Attraktivität und Stärkung des Einzelhandelsstandortes zur Verfügung zu stellen, wurde eine Ergänzung um das Kiekert-Gelände vorgeschlagen. Herausgearbeitet wurde ein Projektszenario im Zusammenhang mit der Baulücke des ehemaligen Hauses der Kirche, welches eine verbindende Funktion des neu zu entwickelnden Areals mit der Innenstadt übernehmen soll. Entsprechend wurde das östlich der Kettwiger Straße gelegene Kiekert-Gelände in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgenommen.

3.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den Kreis Mettmann erstreckt sich über die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Konversion des ehemaligen Kiekert-Areals ist es, das gesamte Gelände grundlegend städtebaulich, funktional und gestalterisch neu zu strukturieren. Zu diesem Zweck wurden die im Folgenden erläuterten Festsetzungen für den Teilbereich I getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich I des Bebauungsplanes Nr. 66 wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule (SO 3) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Hochschulbaus mit Hörsälen, Laboren, Bibliothek, Mensa und Verwaltungsflächen, welcher Platz für zunächst ca. 300 Studenten bereitstellen soll. Zusätzlich ist weiterhin der Hochschule zuzuordnendes Wohnen wie Studentenwohnungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Sondergebietes Hochschule soll ein größerer baulicher Komplex mit Tiefgarage, aber auch mit Parkplätzen entstehen. Daher wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Da im östlichen Anschluss an den Hochschulstandort eine öffentliche

Grünfläche angrenzt, ist eine Ausnutzung der höchstmöglichen Versiegelbarkeit von 0,8 vertretbar.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 183 m ü.NN festgesetzt. Die Geländeoberkanten liegen bei ca. 166 m ü.NN im Südosten und 164 m ü.NN im Norden. Die Kettwiger Straße liegt als Erschließungsstraße auf ca. 169 m ü.NN so dass hier ein ca. 14 m hohes Gebäude entstehen kann, was seiner Funktion gerecht wird, dass aber nicht zu massiv in die Landschaft hineinragt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet Hochschule umschließen das noch bestehende, ehemalige Verwaltungsgebäude und öffnen sich dann zu einer größeren, zusammenhängenden Fläche, die fast das ganze Baugrundstück einnehmen. Südlich des Verwaltungsgebäudes ist eine Fläche für Stellplätze ausgespart worden. Die großzügige Ausdehnung der überbaubaren Flächen erlaubt einen größtmöglichen Freiraum in der Anordnung der Hochschulgebäude. Um den Hochschulstandort in der Sichtachse des fußläufigen Eingangsbereiches in das neue innerstädtische Areal vom ehemaligen Standort des Hauses der Kirche wahrzunehmen, ist im südlichen Eckbereich zur Planstraße B eine Baulinie festgesetzt, auf der gebaut werden muss, so dass hier eine markante Gebäudeecke entstehen kann, die auf diese Funktionseinheit hinweist.

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt, so dass in diesem Fall das Bauordnungsrecht mit seinen Regelungen über die Abstandsflächen Anwendung findet.

4.4 Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Im Sondergebiet SO 3 sind Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche oder als Tiefgarage zulässig. Damit soll vermieden werden, dass ein übermäßiger Stellflächenanteil die städtebauliche Qualität des Standortes mindert.

Entlang der Kettwiger Straße sind außerhalb der Fläche für Stellplätze Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Zufahrten sind von der Kettwiger Straße aus daher nur im Bereich des zukünftigen Parkplatzes möglich.

4.5 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Kettwiger Straße führt eine Planstraße A als öffentliche Haupteerschließung in das Plangebiet hinein. Der Straßenquerschnitt bietet mit 19,0 m Platz für einen entsprechenden Ausbau mit Erschließungsfunktion sowie hinreichend Stellplätzen im öffentlichen Raum.

Von ihr aus führt die verkehrsberuhigte Planstraße B mit einem Querschnitt von 12 m nach Norden und Süden. Im Teilbereich I des Bebauungsplanes Nr. 66 ist zunächst der nördliche Abschnitt festgesetzt, so dass auch eine rückwärtige Erschließung des Sondergebietes Hochschule gewährleistet ist.

Die östliche Verkehrsfläche an der Friedhofstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ schafft die Voraussetzungen der Anlage einer Wendeanlage am Haus Heusner. Die Friedhofstraße, die nach der Fertigstellung der Westfalenstraße im angrenzenden Bereich unter anderem auch aufgrund sehr unterschiedlicher Höhen abgebunden wurde, kann dann weiter zurückgebaut werden und in den neu entstehenden Hevelmann-Park integriert werden.

4.6 Grünfläche

In einem östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, welcher stark zur Friedhofstraße abfällt, soll ein Park gestaltet werden, der eine Verbindung zum neu entstehenden Panoramaradweg Niederbergbahn mit der Innenstadt herstellen soll. Hier ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In Gedenken an das ehemalige Haus Hefelmann, welches unter Denkmalschutz stand, aber durch einen Brand zerstört wurde, wird der Park den Namen Hefelmann-Park tragen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der zu erwartenden Gebäudestruktur und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird eine Drosselung des Abflusses des Niederschlagswassers, dass im Mischsystem abgeführt wird, für sinnvoll erachtet. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen und überdachten Stellplatzflächen extensiv zu begrünen sind. Um darüber hinaus eine gewisse städtebauliche Qualität zu erhalten wurde die Regelung getroffen, dass im Bereich der öffentlichen Straßen die Stellplätze mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen sind.

4.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ wurde durch die Fa. PEUTZ CONSULT GMBH, Düsseldorf, mit Datum vom 05.09.2007 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Westfalenstraße, der Kettwiger Straße sowie des südlich an die Westfalenstraße angrenzenden öffentlichen Parkplatzes ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt.

Für die straßennahen Bereiche des Plangebietes ergeben sich zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen I bis V. Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt, dass in den betroffenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind, die die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV bzw. V erfüllen müssen. Als Mindestanforderung wird für alle übrigen Fassaden Lärmpegelbereich III festgesetzt. Bei Schlafräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV und höher besitzen, ist eine schalldämmende Lüftung vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen.

4.9 Dachgestaltung

Der Qualität des neuen Stadtquartiers kommt wegen ihrer städtebaulich bedeutsamen, innerstädtischen Lage besondere Bedeutung zu. Das Baugebiet soll ein eigenständiges, in sich harmonisches Erscheinungsbild erhalten. Bezüglich der Dachlandschaft wurde eine Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONRW gefaßt, wonach Dächer als Flachdächer sowie als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° auszuführen sind. Als Fassadenmaterialien sind nur Ziegel und Putz zulässig. Materialien mit glänzender, stark reflektierender Oberfläche sind mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen nicht zulässig.

4.10 Flächenbilanz

Sondergebiete	1,56 ha
davon SO1	0,42 ha
davon SO2	0,40 ha
davon SO3	0,74 ha
Mischgebiete	0,14 ha
Verkehrsflächen	0,65 ha
davon mit besonderer Zweckbestimmung	0,25 ha
Grünfläche, öffentlich	0,73 ha
Geltungsbereich	3,08 ha
davon Teilbereich I	1,2 ha

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Einzelhandel

Während des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf sind Bedenken bezüglich der Einzelhandelsfestsetzungen geäußert worden. Zur Klärung der vorgehaltenen Rechtsunsicherheiten zu den Einzelhandelsfestsetzungen hat man eine Beratung durch einen Fachanwalt hinzugezogen. Nach Klarstellung rechtssicherer Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 66 im südlichen Teilbereich geändert und es wird eine erneute Offenlage durchgeführt. Da jedoch für den Neubau der Hochschule keine zeitliche Verzögerung eintreten soll, wurde für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 66 der Satzungsbeschluss gefaßt. Der südliche Teilbereich, das Sondergebiet Einzelhandel, wurde von dem Satzungsbeschluss ausgenommen.

5.2 Umweltschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierfür ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht ist unter Teil B dieser Begründung abgedruckt.

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 BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine ehemals dicht bebaute gewerbliche Fläche nach einer Altlastensanierung zu einer innerstädtischen Bau- und Grünfläche entwickelt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher **keine** Eingriffe, also erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Dies belegt auch der Umweltbericht.

5.3 Immissionsschutz

Zum Schutz der Bebauung vor Immissionen der umliegenden Verkehrsflächen wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (siehe Kap. 4.3).

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung wurden auch die gewerblichen Immissionen der Firma Hitzbleck untersucht. Der Betrieb der östlich angrenzenden Fa. Hitzbleck ist jedoch zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschen. Die Firma war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/2 über die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bestandsgeschützt. Eine gleichartige Folgenutzung ist somit ausgeschlossen. Unzulässig sind in dem Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklasse I bis VI. Über ein bereits eingeleitetes Änderungsverfahren soll insbesondere der Einzelhandel ausgeschlossen werden.

5.4 Erschließung / Infrastruktur

In der Kettwiger Straße verläuft eine Abwasserleitung. Diese ist stark Sanierungsbedürftig und soll vor dem vorgesehenen Umbau der Kettwiger Straße sowie den Neubaumaßnahmen auf dem ehemaligen Werksgelände erneuert werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Versorgung der durch diesen Plan festgesetzten Baugebiete mit Strom, Wasser und Telekommunikationsleitungen müssen durch Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 770, 771, 772, 774, O17 und DL1 mit den Haltestellen „Heiligenhaus Kirche“ (Fahrtrichtung West) sowie „Mahnmal“ (Fahrtrichtung Ost) an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle „Heiligenhaus Kirche“ beträgt ca. 250 m, zur Haltestelle „Mahnmal“ ca. 500 m.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der nicht mehr in Betrieb befindlichen Trasse der Niederbergbahn, die weiterhin als Ziel der Regionalplanung als Bahnlinie vorgehalten werden soll, um die Städte Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath wieder an den regionalen, schienengebundenen Personennahverkehr anzubinden. Als Interimsnutzung wird die Bahntrasse derzeit als kombinierter Geh- und Radweg hergerichtet und wird künftig als Panoramaradweg-Niederbergbahn eine Radwegeverbindung zwischen dem Ruhrtal und dem Bergischen Land bieten.

6. HINWEISE

6.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für das Bebauungsplangebiet zwei Altlastengrundstücke gelistet; das Grundstück der Fa. Kiekert (6788/5) und das Grundstück der ehemaligen Spedition Kettwiger Straße (6788/12). Beide sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Erstgenanntes weist massive Bodenluftverunreinigungen und Grundwasserkontamination durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) auf. 1988 wurde mit der Sanierung der Bodenluft- und Grundwasserverunreinigung begonnen. Eine punktuelle Schwerölkontamination im Grundwasser erwies sich als zu zäh um abgeschöpft oder abgepumpt zu werden. Da sich die Verunreinigung auf einen kleinräumigen Bereich beschränkt und eine Ausbreitung auf Grund der geringen Wasserlöslichkeit des Öls nicht zu erwarten war, wurde auf eine weitere Sanierungsmaßnahme in diesem Bereich verzichtet. Während der Baureifmachung des Geländes wurden die Bodenluft- und Grundwassersa-

nierungen ausgesetzt. In 1997 konnten bei umfangreichen Boden- und Bodenluftuntersuchungen Belastungen durch LCKW, Schwermetalle, Cyanide, PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in teilweise sanierungsbedürftigen Konzentrationen nachgewiesen werden und in insgesamt 18 Sanierungsbereichen auskartiert werden.

Eine Beseitigung der Belastungen hat 2008 und 2009 durch Bodenaushub stattgefunden. In den Bereichen, in denen die Sanierungszielwerte nicht mit einem technisch vertretbaren Aufwand erreicht werden konnte, wurde der Boden bis zu 5,5 Meter unter der zukünftigen Geländeoberkante ausgekoffert, bzw. in Bereichen, in denen bereits Fels anstand der Aushub eingestellt und vor der Wiederverfüllung zum Schutz des Grundwassers eine mindestens 1,5 Meter mächtigen Lehmschürze eingebaut. Im Zuge der Bodensanierung wurden vorhandene Fundamente und unterirdische Einbauten bis zu einer Tiefe von 5,5m unterhalb der zukünftigen Geländeoberkante entfernt.

Im Bereich der ehem. Galvanik wurde in Abstimmung mit der UBB als Sicherungsmaßnahme die Gebäudebodenplatte nicht zurückgebaut, da sie als Schutz gegen Auswaschungen der ermittelten Bodenbelastungen ins Grundwasser dient. Weitere Schadensbereiche wurden während der Sanierungsmaßnahme identifiziert. Südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Kiekert wurden 9 Erdtanks vorgefunden, deren Schwerölreste vor dem Ausbau abgesaugt und danach festgestellte Bodenverunreinigungen wurden durch Bodenaushub beseitigt. Ein zugemauertes Galvanikbecken wurde zurückgebaut.

Das seit Aussetzen der Grundwassersanierung laufende Grundwassermonitoring belegt, dass weiterhin ein Sanierungsbedarf besteht. Die Planung der Wiederaufnahme der Grundwassersanierung wird in Absprache mit der UBB zurückgesellt, bis feststeht, wo und in welcher Form eine Bebauung erfolgt. Bis dahin wird die Belastungssituation in ¼-jährlichen Abständen überwacht. Am Standort der ehemaligen Spedition Kettwiger Straße wurde im Rahmen der Baumaßnahme „Entflechtungsstraße“ eine Rammkernsondierung abgeteuft, die in ihrer Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe unauffällig war.

Es wird darauf hingewiesen, dass die seit Beginn der Baureifmachung des Geländes ausgesetzte Grundwassersanierung am Standort Fa. Kiekert fortzusetzen ist. Die im Vorfeld erforderliche Sanierungsplanung ist in Absprache mit der UBB vorzunehmen, sobald die konkrete Planung für die Bebauung der Fläche feststeht.

6.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Bebauungsplanbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Eine Auswertung des Bereiches war teilweise nicht möglich. Erdarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5m, sowie eine Beobachtung hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder Polizei zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6.3 Bodendenkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es wird vorsorglich auf die §§ 15 (Anzeigepflicht von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz verwiesen.

TEIL B: UMWELTBERICHT

I. ZUSAMMENFASSUNG

Nach Aufgabe des Betriebsstandortes der Fa. Kiekert an der Kettwiger Straße soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier soll ein neues innerstädtisches Quartier entstehen mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe. Nach Bedenken hinsichtlich der Festsetzungsinhalte zum Einzelhandel wurde der südliche Teilbereich aus dem Satzungsbeschluss ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“, Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule“ umfasst einen nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes östlich der Kettwiger Straße.

Im Rahmen der Baureifmachung wurden die Betriebsgebäude abgebrochen und vorhandene Bodenverunreinigungen saniert. Die Beschaffenheit des Grundwassers wird im Rahmen eines Monitorings beobachtet, sollten sich entsprechende Belastungen des Grundwassers einstellen wird in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann eine Grundwassersanierung betrieben.

Aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr werden an den betroffenen Baugrenzen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es wurden eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ausgearbeitet. Aufgrund der hohen Versiegelung des ehemaligen Betriebsstandortes hat die vorgesehene Umstrukturierung **keine** negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein Ausgleich oder Ersatz ist nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' wurde eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt. Im Rahmen eines Scoping Termins wurden bereits vor Erarbeitung des Vorentwurfes die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

II.1 Auswirkungen auf den Menschen

Auswirkungen auf den Menschen sind insbesondere aufgrund von Lärmimmissionen zu erwarten.

Östlich der Friedhofstraße befindet sich der Standort des ehemaligen Gießereibetriebes Hitzbleck. Die Firma ist zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschen. Sie war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/2 über eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bestandsgeschützt. Eine gleichartige Folgenutzung ist somit ausgeschlossen. Unzulässig sind in dem Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklasse I bis VI. Über ein bereits eingeleitetes Änderungsverfahren soll insbesondere der Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Westfalenstraße und der Kettwiger Straße wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die straßennahen

Bereiche des Plangebietes zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV und V entsprechen. Als Mindestanforderung werden die Anforderungen an Lärmpegelbereich III festgesetzt. Diese werden bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise erfüllt.

II.2 Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Bebauungsplan Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem Eingriffsintensität sowie Art und Umfang des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs ermittelt wurden. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden darüber hinaus die Leitziele zur Entwicklung der freiraumplanerischen Qualitäten der Erschließungs- und Freiflächen beschrieben.

Das Gelände war vor den Sanierungsmaßnahmen durch einen hohen Versiegelungsgrad aus Gebäuden, Produktionshallen, Parkplätzen und Zuwegungen geprägt. An der Friedhofstraße befand sich eine extensive Wiese mit vereinzelt Obstbäumen. Südlich daran angrenzend waren Parkplätze vorhanden, die von Bäumen und Sträuchern gesäumt wurden.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass das ehemalige Betriebsgelände mit einem Versiegelungsgrad von ca. 75 % durch die neue Bebauung aufgewertet wird. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Es entstehen vielfältigere Biotopstrukturen. Die geplante Bepflanzung des Straßenraums mindert die Rückstrahlung und unterbindet das starke Aufheizen der Umgebung. Die Bepflanzungen dienen als gliederndes Element im städtebaulichen Konzept. Es werden Lebensräume geschaffen und die Verdunstungs- und Filterleistung der Pflanzen wirkt sich lokal- und mikroklimatisch positiv aus. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde entsprechend der 'Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW', durchgeführt. In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von rd. 10.900 Punkten. Somit wird die Maßnahme innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Das Arteninventar der Flora bestand hauptsächlich aus Großbäumen. Diese befanden sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Kiekert. Die Arten und Zusammensetzung sind der Liste der Einzelbäume zu entnehmen. Der Anteil an lebensraumtypischen und nicht lebensraumtypischen Gehölzen war annähernd identisch. Durch die Baumaßnahme musste ein großer Anteil der Gehölze gerodet werden, da aber die Neupflanzungen aus einer Liste standortgerechter Arten ausgewählt werden, wird sich die Artenzusammensetzung zugunsten einer ökologischen Vielfalt verbessern. Der Eingriff in das Arteninventar ist daher als gering zu klassifizieren.

Über das Vorkommen von Rote-Liste-Arten liegen keine Erkenntnisse vor. Die Existenz von Tierarten, für die Schutzvorschriften vorliegen, kann aufgrund der anthropogenen Einflussfaktoren situationsbedingt ausgeschlossen werden.

Bei den strukturreichen Gehölzflächen auf der angrenzenden ehemaligen Gleistrasse ist das Vorkommen einer vielfältigen Avifauna zu erwarten, die für diesen Biotoptyp charakteristisch ist. Durch den Erhalt der wertvollen Gehölzbestände auf der Bahntrasse bleiben die Biotopkomplexe als Nahrungs-, Brut- und Ruhestätte für das potenzielle faunistische

Arteninventar bestehen. Durch die Herstellung von neuen Vegetationsstrukturen als potenzielle Ausweichmöglichkeiten werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die örtliche Fauna als nicht bestandsbedrohend angesehen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung¹ wurde untersucht, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG-Vogelschutz-Richtlinie betroffen sind. Als einzige streng geschützte Art wurde die Zwergfledermaus festgestellt. Eine erhebliche populationsrelevante Beeinträchtigung ist für diese häufige und ungefährdete Art nicht anzunehmen. Mit dem Auftreten weiterer, ausschließlich an das Plangebiet gebundener Vorkommen streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten ist aufgrund der stark anthropogen geprägten und überformten Lebensraumstrukturen nicht zu rechnen.

Für die im Planungsraum vorkommenden Gebäudebrüter ergibt sich ein geringes bis sehr geringes Konfliktpotenzial durch den Verlust von Brutplätzen. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden aber auch wieder neue Potenziale für Gebäudebrüter geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dieser Arten durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Für die in den Gehölz- und Ruderalbereichen vorkommenden besonders geschützten Arten (u. a. Vögel) ergibt sich nur ein sehr geringes Konfliktpotenzial, das durch kleinflächige Vergrämungen während der Bauphase bedingt ist. Die Arten können die Grünflächen nach Durchführung der Baumaßnahmen (wieder) besiedeln, so dass auch für diese - meist sehr häufigen und anpassungsfähigen Arten - keine populationsrelevante Beeinträchtigung verbleibt. Der Eingriff in das Arteninventar ist daher als gering zu klassifizieren.

Das Landschaftsbild ist als gewerblich/städtisch geprägt einzustufen; die Erholungsfunktion für den Menschen ist als untergeordnet zu bewerten. Durch die Umstrukturierung und Eingrünung sowie Schaffung einer öffentlichen Grünfläche wird der Bereich aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes aufgewertet.

II.3 Boden / Altlasten

Da die Neubebauung fast ausschließlich in den Bereichen geplant ist, die heute schon überbaut sind bzw. waren, erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht. Der Eingriff in den Boden ist daher als gering zu klassifizieren.

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' folgende Altlasten / Altlastenverdachtsflächen aus:

- 6788/5 He: Fa. Kiekert und
- 6788/12 He: Ehem. Spedition Kettwiger Straße

Auf diesen Flächen ist durch die damalige Nutzung des Verwaltungs- und Produktionsgeländes - Nr. 6788/5 - Fa. Kiekert - der Untergrund am Standort Kiekert mit Schadstoffen belastet. Der produktionsbedingte Umgang mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen hat zu einer Verunreinigung der Bodenluft und des Grundwassers geführt, die seit Ende der 1980er Jahre saniert wird.

¹ HAMANN & SCHULTE: Kiekert-Gelände Stadt Heiligenhaus, Bebauungsplan Nr. 66 'Kettwiger Straße / Friedhofstraße' - Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Gelsenkirchen, Juni 2007

Mit Ausnahme des im äußersten Nordwesten gelegenen erhaltenswerten Verwaltungsgebäudes wurden im Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sämtliche Gebäude samt Kellergeschosse bis ca. 5,5m unter Straßenniveau der Kettwiger Straße abgerissen.

Das Gelände wurde derart aufbereitet, dass anschließend die geplante Sondergebiets- und Mischgebietsnutzung – bezogen auf den Boden – uneingeschränkt möglich ist.

Im Zuge der Freilegung und Baureifmachung wurde die Schadstoffsituation auf dem Kiekert-Gelände gutachterlich untersucht und die Bodensanierungsarbeiten abschließend dokumentiert.

Die Bodensanierung erstreckte sich auf 18 Sanierungsbereiche, diese wurden bis zu einer maximalen Tiefe von 5,5m ausgekoffert. In 3 Sanierungsbereichen wurde das Sanierungsziel auch bis 5,5 m Tiefe nicht erreicht. An diesen Stellen wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (zum Grundwasserschutz) eine Lehmdichtung auf den anstehenden Fels aufgebracht, bevor die Sanierungsgruben wieder verfüllt wurden.

Für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6788/12 – ehem. Spedition Kettwiger Straße - wurde im Rahmen der Baumaßnahme 'Entflechtungsstraße' in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Rammkernsondierung abgeteuft. Die Anschüttung wurde auf Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) untersucht; MKW-Gehalte wurden nicht nachgewiesen.

II.4 Wasser

Grundwasser

Am Standort der Fa. Kiekert östlich der Kettwiger Straße hat der produktionsbedingte Umgang mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen zu einer Verunreinigung der Bodenluft und des Grundwassers geführt, die seit Ende der 1980er Jahre saniert wurde. Grundwassermessstellen befinden sich im nördlich gelegenen Teil des Betriebsgeländes sowie an verschiedenen Stellen außerhalb der heutigen Betriebsgebäude, d. h. unmittelbar östlich der geplanten Nord-Süd-Achse (Planstraße B). Drei weitere Grundwassermessstellen sind nach erfolgter Bodensanierung durch die NRW.URBAN GmbH & Co. KG errichtet worden.

Die Beschaffenheit des Grundwassers wird im Rahmen eines Monitorings beobachtet. Sollten nach der ausgeführten Bodensanierung erhöhte Belastungen des Grundwassers nachgewiesen werden, so wird in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann durch die NRW.URBAN GmbH & Co.KG eine Grundwassersanierung betrieben.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Versickerung in Auffüllungsbereichen nicht angezeigt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist, eine Versickerung nicht genehmigungsfähig.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser ist aufgrund der Vorbelastung als gering zu bewerten.

II.5 Luft

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich östlich der Friedhofstraße der Standort einer durch Insolvenz erloschenen Gießerei. Die Firma war im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 5/2 über die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bestandsgeschützt. Eine gleichartige Folgenutzung ist ausgeschlossen. In dem Gewerbegebiet sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI unzulässig.

Das Klima im Plangebiet ist als Stadtklima zu bezeichnen. Durch die Auflockerung der Bebauung verändert sich das Verhältnis der versiegelten Flächen zu den unversiegelten Flächen positiv. Negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

II.6 Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind in Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet wird sichergestellt, dass gegenüber dem angrenzenden an der Friedhofstraße gelegenen Baudenkmal – Haus Heusner - ein angemessenes städtebauliches Umfeld entsteht, das von Bebauung frei gehalten wird.

II.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom etc. kann als gesichert angesehen werden. Die Beseitigung der Abwässer ist durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet. Da es sich bei der Fläche um einen belasteten Altstandort handelt, kann das Regenwasser nicht vor Ort versickert werden. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.

III. GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Freilegung, Bodenaufbereitung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsstandortes mit dem Ziel der Entwicklung von innerstädtischen Bau- und Freiflächen werden vorhandene schädliche Bodenbelastungen entfernt bzw. gesichert. Durch die Bereitstellung der innerstädtischen Baufläche kann der Freiflächenverbrauch vermieden werden und damit ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.

IV. NULLVARIANTE

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstünde eine Industriebrache im zentralen Stadtgebiet von Heiligenhaus. Die Gebäude wären verfallen und durch Vandalismus zerstört worden. Das ehemalige Betriebsgelände müsste wegen des hohen Gefahrenpotenzials abgeriegelt und gesichert werden. Die bestehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt blieben unverändert. Aufgrund der Versiegelung hätte sich Nachfolgevegetation nur sehr langsam entwickelt.

V. ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (MONITORING)

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist es vorgesehen, die Schadstoffbelastung des Grundwassers zu beobachten und ggf. eine Grundwassersanierung durchzuführen. In absehbarer Zeit ist mit einer dauerhaften Einstellung des Grundwassermonitorings nicht zu rechnen.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 31.03.11

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Flügge
Technischer Beigeordneter