

INHALT.....

Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE4

1 GELTUNGSBEREICH4

1.1 Lage und Abgrenzung4

1.2 Städtebauliche Situation4

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....5

3 STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG7

3.1 Gebietsentwicklungsplan7

3.2 Bauleitplanung.....7

3.3 Besonderes Städtebaurecht8

3.4 Einzelhandelskonzept.....8

3.5 Landschaftsplanung9

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES9

4.1 Art der baulichen Nutzung9

4.2 Maß der baulichen Nutzung.....12

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....13

4.4 Stellplätze und Garagen13

4.5 Verkehrsflächen.....13

4.6 Grünfläche.....14

4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....14

4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz15

4.9 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)15

4.10 Flächenbilanz16

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE.....16

5.1 Einzelhandel.....16

5.2 Umweltschutz17

5.3 Immissionsschutz17

5.4 Erschließung / Infrastruktur.....18

6 KENNTLICHMACHUNG18

7 KENNZEICHNUNGEN nach § 9 Abs. 5 BauGB.....18

8 VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES19

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN19

10 KOSTEN UND FINANZIERUNG19

Teil B	UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB	20
I	ZUSAMMENFASSUNG	20
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
II.1	Auswirkungen auf den Menschen	21
II.2	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	21
II.3	Boden / Altlasten	23
II.4	Wasser	25
II.5	Luft	26
II.6	Kultur- und Sachgüter	26
II.7	Ver- und Entsorgung	26
III	GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	26
IV	NULLVARIANTE	27
V	ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (Monitoring).....	27

Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

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. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Trasse der stillgelegten Niederbergbahn / Panorama-Radweg, im Osten durch die Friedhofstraße, im Süden durch die Westfalenstraße und im Westen durch die Kettwiger Straße. Der Teilbereich I umfasst im Wesentlichen das Sondergebiet 'Hochschule' und wurde vom Rat am 13.04.2011 zur Satzung beschlossen. Der hier behandelte Teilbereich II beinhaltet den südlichen, ca. 1,8 ha großen Teilbereich. Die Teilung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Festsetzungsinhalte des Planentwurfs in eine nördliche und südliche Funktionseinheit und ist nicht an den Gegebenheiten der Örtlichkeit auszumachen. Lage und Abgrenzung sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

1.2 Städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Kiekert-Werke östlich der Kettwiger Straße. Das Gelände fällt nach Norden hin 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 freigeräumt.

Zwischen dem Firmengelände und der Friedhofstraße befand 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 entstandenen Entflechtungsstraße ausgebaut wurde. Die Inbetriebnahme der kompletten Entflechtungsstraße erfolgte im Sommer 2011. 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 befinden 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 Stra-

ße / 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. Die Bahntrasse wurde 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 östlichen Flächen werden dominiert von dem auf einer Anhöhe gelegenen Gelände der ehemaligen Gießerei Hitzbleck. Nach Insolvenz wurde der Betrieb im Sommer 2009 eingestellt. Die Firmengebäude stehen seitdem leer. Der ehemalige Gießereistandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/2 und war dort mittels Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bestand gesichert. Nach der Schließung des Betriebes ist eine gleiche Folgenutzung nicht mehr möglich. Somit wirkt von dem ehem. Betriebsstandort der Fa. Hitzbleck auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 kein Immissionskonflikt.

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 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die 1857 gegründete Schloss- und Baubeschlägefabrik Kiekert verfügte an ihrem Standort östlich der Kettwiger Straße nur über eingeschränkte Erweiterungspotenziale. Deshalb verlagerte der Betrieb seine Produktionsstätten 2007 an den Höseler Platz. Das aus zwei Teilflächen bestehende Kiekert-Gelände steht damit der Zuführung neuer Nutzungen zur Verfügung. Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG (ehemals LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG) hat im Treuhandauftrag des Landes NRW für den Grundstücksfonds die Fläche erworben. Die NRW.URBAN hat nach Besitzübergang und Räumung des Geländes ab September 2007 begonnen, die erforderlichen Gebäudeabrisse und Bodensanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Bereits nach der Ankündigung der Verlagerungsabsichten begannen Überlegungen zur Folgenutzung des innerstädtischen Standortes. Im Oktober 2005 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des am 19.09.2006 beschlossenen Innenstadtkonzeptes eine einwöchige Planungswerkstatt durchgeführt, an der renommierte Planungsbüros teilnah-

men, 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. Der überarbeitete Siegerentwurf war zunächst Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße'.

Im Rahmen eines Landeswettbewerbs für die Einrichtung neuer Hochschulstandorte wurde im November 2008 im Rahmen einer gemeinsamen Bewerbung der Städte Heiligenhaus und Velbert das ehemalige Kiekert-Gelände als Standort für einen neuen Campus der Hochschule Bochum ausgewählt. Diese Entscheidung war u. a. Anlass für eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption. Auf dem Campus Velbert.Heiligenhaus soll unter Einbeziehung des erhaltenen ehemaligen Verwaltungsgebäudes ein Hochschulkomplex für ein duales Ingenieurstudium mit Hörsälen, Laboren, Bibliothek, Mensa und Verwaltungsflächen neu aufgebaut werden, der Platz für zunächst ca. 300 Studenten bieten soll. Im September 2009 wurde übergangsweise der Lehrbetrieb in den Räumlichkeiten der Fa. Kiekert am Höseler 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.

Die städtebauliche Konzeption der Planungswerkstatt, die zunächst Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' war, wurde entsprechend diesen 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 sowie ein Einkaufszentrum 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 Panoramamaradweg Niederbergbahn herstellen soll. Die Haupteinschließung erfolgt von der Kettwiger Straße über eine breite Erschließung die Platz zum öffentlichen Parken bereitstellen soll. Sie mündet auf eine verkehrsberuhigte Nord-Süd-Achse die eine wichtige Vernetzungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt, den Grünflächen / Panoramamaradweg und den nördlichen Stadtgebieten erfüllen soll.

3 STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP 99) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die nördlich gelegene ehemalige 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

Flächennutzungsplan

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.

Bebauungsplan Nr. 65

Für die ehemaligen Kiekert-Flächen westlich der Kettwiger Straße wird der Bebauungsplan Nr. 65 'Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße' aufgestellt, der als Vorentwurf vorliegt.

Bebauungsplan Nr. 66

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. Da für den Neubau der Hochschule jedoch keine zeitliche Verzögerung eintreten sollte, gegen die geplanten Festsetzungen für den nördlichen Bereich im Beteiligungsverfahren keine Bedenken vorgebracht wurden und der nördliche Bereich auch inhaltlich nicht mit dem südlichen verwoben ist, wurde für den Teilbereich I 'Sondergebiet Hochschule' im April 2011 der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Aufteilung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgte in eine nördliche und südliche Funktionseinheit. Der Teilbereich 'Sondergebiet Hochschule' beinhaltet neben dem Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung 'Hochschule' die Planstraße A den die Hochschule erschließenden nördlichen Abschnitt der Planstraße B sowie einen Teil der nördlichen Grünfläche einschließlich der Wendeanlage am Haus Heusner.

Der hier behandelte Teilbereich II, der bislang von der Satzung ausgeschlossen wurde, beinhaltet neben dem 'Sondergebiet Einkaufszentrum' die angrenzenden Verkehrsflächen, das Mischgebiet und den südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche.

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 gem. § 171 b BauGB das Stadtumbaugebiet 'Innenstadt-Nord' am 28.03.2007 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 Einzelhandelskonzept¹ 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 Entwicklungspotenzial 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.

¹ HEINZE und Partner in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Köln: Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus, Dortmund / Köln, 29.05.2009

Zur Anpassung an die mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen, u.a. durch aktuelle Umstrukturierungen im örtlichen Einzelhandel, und auch als Resultat aus den Gesprächen mit potentiellen Investoren, die die gegenwärtigen Ansiedlungschancen zum Ergebnis haben, wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus überarbeitet.

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 auf Grundlage des Ergebnisses aus dem Werkstattverfahren städtebaulich, funktional und gestalterisch neu zu strukturieren. Zu diesem Zweck wurden die im Folgenden erläuterten Festsetzungen für den Teilbereich II getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine der Innenstadtlage entsprechende Entwicklung mit einer gemischten Nutzung vor. Ein neues, attraktives und lebendiges Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel soll entstehen.

Auf dem südlichen Baufeld des Kiekert-Areals soll in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße die Möglichkeit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums sowie Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen entstehen. Innerhalb des Einkaufszentrums soll die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie Einzelhandelsbetrieben in den Sortimenten Elektro / Computer, Bekleidung und Sportartikel als auch ergänzende Büro- und Dienstleistungsnutzungen, sportliche Einrichtungen und Wohnungen planungsrechtlich gesichert werden. Das Baufeld wird daher als 'Sondergebiet Einkaufszentrum' gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (SO 1) festgesetzt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus ist in der Abbildung 47, Seite 81, eine Prinzipzeichnung des Projektszenarios für die Verteilung der Verkaufsflächenpotenziale dargestellt. Dabei wird auf eine Verteilung der Potenziale auf den Gebäudekomplex Kiekert-Gelände und an der Hauptstraße ausgegangen. Im Rahmen von vorbereitenden Gesprächen wurde ermittelt, dass ein Ansiedlungswille des Discounters auf dem Kiekert-Gelände entgegen früheren Absichtsbekundungen nicht mehr besteht. Um an diesem Standort dennoch ein attraktives Einkaufszentrum zu entwickeln, wurde im Rahmen der politischen Diskussion die Entscheidung getroffen, Ansiedlungspotenziale, die nach dem Projektszenario in dem Gebäudekomplex Hauptstraße dargestellt sind, künftig auf dem

Kiekert-Gelände vorzusehen. Dies betrifft ein Bekleidungshaus und einen Sportfachanbieter. Das Projektszenario beruhte auf der Grundlage eines Städtebaulichen Entwurfes, das zum damaligen Zeitpunkt für den nördlichen Bereich des Kiekert- Gelände eine Wohnbebauung vorsah. Die Entscheidung zur Entwicklung des Hochschulstandortes führte zu einer neuen Flächendisposition über das Gesamtgelände, die nunmehr die verfolgte Verkaufsflächenverteilung ermöglicht.

Parallel zur erneuten Offenlage des Entwurfes erfolgte in der ersten Jahreshälfte 2012 die Ausschreibung der Flächen des geplanten Einkaufszentrums einschließlich der Flächen im Bereich ehemaliges Haus der Kirche, die eine verbindende Funktion zum neuen Einzelhandelsstandort mit der Innenstadt erhalten wird. Mehrere Bieter haben konkretes Interesse an den Flächen gezeigt und jeweils ein Konzept für die Entwicklung der Einzelhandelsflächen erarbeitet. In den Erörterungen der Angebote mit den Investoren wurde dargelegt, dass aufgrund der Neuansiedlung eines Bekleidungsgeschäftes auf der Hauptstraße, welches im EKZ vorgesehen war, eine weitere Ladeneinheit im Segment Bekleidung/Wäsche mit den zulässigen 1.000 m² als nicht umsetzbar angesehen wird. Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bekleidung/Wäsche mit insgesamt max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen, wobei die Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes mind. 300 m² betragen muss. Folglich wären dann maximal 3 Läden mit dem Sortiment Bekleidung/Wäsche zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird insgesamt nicht erhöht. Mit den kleinteiligeren Ladeneinheiten könnten im Textilbereich Modesegmente wie z.B. Jeans oder Bekleidung verschiedener Stilrichtungen oder Altersgruppen bedient werden.

Ausweislich des Einzelhandelskonzeptes sind für eine positive Entwicklung des Heiligenhauser Zentrums neben der Aufwertung des innerstädtischen Erscheinungsbildes, Entwicklungsprojekte im Einzelhandel, mit einem Projektszenario der prinzipiellen Verteilung der Verkaufsflächen auf dem Kiekert-Gelände und dem Gebäudekomplex Hauptstraße, von herausragender Bedeutung. Dementsprechend sind innerhalb des Einkaufszentrums mit maximal 5.600 m² Verkaufsfläche folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche,
- eine Ladeneinheit Elektro / Computer auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche,
- Ladeneinheiten mit jeweils mindestens 300 m² im Segment Bekleidung / Wäsche mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- eine Ladeneinheit mit Sportartikeln auf maximal 600 m² Verkaufsfläche.

Diese vorgesehenen Verkaufsflächen entsprechen der im Einzelhandelskonzept unter der Abbildung Nr. 55, Seite 81, dargestellten Prognose der Umsatz-Kaufkraft-Relation bei der Projektrealisierung. Dabei ist für das Sortiment Lebensmittel/Reformwaren eine Verkaufsfläche von 2.900 m² ermittelt. Dies berücksichtigt jedoch die Etablierung des Discounters, der mit der Realisierung des Projektes nicht mehr vorgesehen ist. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter wurde eine Verkaufsfläche von 2.500 m² entgegen der Vorgabe von 2.000 m² gemäß Einzelhandelskonzept festgesetzt, da gemäß Rechtsprechung des Bun-

desverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (4C 10/04) bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Gleiches gilt für die Leergutrücknahmeflächen, die vom Kunden betreten werden können. Um letztendlich die Verkaufsflächen für den Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² zu erreichen, ist somit unter Berücksichtigung des Zusammenhanges von reiner Geschäftsfläche und den Funktionsflächen, auch auf Grund der Hinweise von Marktbetreibern, eine Angleichung der Verkaufsfläche an die Erfordernisse unabdingbar.

Innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters sind Nebensortimente mit einer Quote von 10% reglementiert, die häufig als Aktionsware in Lebensmittelvollsortimentern vorkommen. Mit der Quotierung soll das wesentliche Warenangebot auf „Lebensmittel“ festgelegt werden.

Der Standort liegt innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches des Heilighauser Hauptzentrums. Das Kiekert-Gelände kann als einzige größere Erweiterungsfläche für eine Handelsnutzung in der Kerninnenstadt genutzt werden und bietet damit die Möglichkeit die Gegebenheiten des überlangen und an den Rändern deutlich ausgedünnten Geschäftsbesatzes zugunsten einer attraktiveren und kundenfreundlicheren Innenstadtstruktur zu verändern.

Eine Verknüpfung des Einkaufszentrums mit den A-Lagen an der Hauptstraße wird durch eine direkte Verbindung mit Hilfe einer Überplanung von Flächen an der Hauptstraße und der geräumten Fläche des ehemaligen 'Haus der Kirche' vorgesehen. Die Stadt Heiligenhaus verfolgt im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/1 'Stadtmitte: Hauptstraße, Kettwiger Straße, Ladestraße, Friedhofstraße' die Absicht, die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen auf dem Kiekert-Areal mit den bestehenden Nutzungen an der Hauptstraße zu verbinden, Kundenströme zu lenken und einen zusammenhängenden Einkaufsbereich zu erhalten.

Das geplante Einkaufszentrum ist über die neu errichtete Westfalenstraße sehr gut erreichbar, so dass neben der städtebaulichen Integration auch die verkehrliche Integrierbarkeit sichergestellt ist. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Gelände in Form von Tiefgaragen zu errichten.

Als Wohnstandort ist der südliche Bereich aufgrund der unmittelbaren Lage an der Westfalenstraße nur bedingt geeignet. Wohnnutzungen sind oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 15 m von der südlichen Baugrenze eingehalten wird.

Das östlich der geplanten inneren Erschließungsstraße (Planstraße B) gelegene Baufeld soll sowohl dem innenstadtnahen Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Baufeld wird daher als Mischgebiet MI – gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen nicht angesiedelt werden, da sie hinsichtlich der Nutzung, der Flächenstruktur bzw. des Verkehrsaufkommens dem beabsichtigten hochwertigen Charakter des Baugebietes sowie den Zielen der Stadtentwicklungsplanung widersprechen. Im Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten bereits vorhanden; eine stärkere Konzentration ist nicht gewünscht. Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass über das Einkaufszentrum hinaus keine weiteren Einzelhandelsflächen auf dem ehemaligen Kiekert-Areal nördlich der Westfalenstraße entstehen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im 'Sondergebiet Einkaufszentrum' - SO 1 wird aufgrund der innerstädtischen Lage eine mindestens 2-geschossige bis 4-geschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung der Mindestgebäudehöhe von 189,00 m üNN soll sichergestellt werden, dass - bezogen auf die Höhenlage der Kreuzung Westfalenstraße / Kettwiger Straße - eine Raumkante mit einem mindestens 10 m hohen Baukörper gebildet wird.

In Gesprächen mit potentiellen Investoren hat sich herausgestellt, dass die gewünschte Höhenentwicklung von mindestens 189 m üNN über das gesamte Baufeld nicht durchzusetzen ist. Aus diesem Grund wurde eine Nutzungsgrenze im Plan ergänzt, so dass nur noch für einen südlichen Bereich diese Festsetzung greift. Nördlich der Nutzungsgrenze wird die Höhe durch die zulässigen II-IV Vollgeschosse definiert.

Aufgrund der Geländesituation in dem 'Sondergebiet Einkaufszentrum' ergibt sich in der Blockdiagonale ein Höhenunterschied von etwa einem Geschoss. Somit können Tiefgaragen von der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) - abhängig der Entfernung zur Kettwiger Straße - mit kurzen Rampen bzw. nahezu niveaugleich erschlossen werden.

Der gewünschten innerstädtischen Bebauung entsprechend wird in dem Mischgebiet eine maximal 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich befindet, wird im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Sondergebietes SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 ist erforderlich, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen festgesetzt wird. Durch die vollständige Bebauung können ehemals durch Betriebsanlagen bebaute bzw. versiegelte Flächen neu genutzt werden; die Inanspruchnahme ehemaliger unbebauter/ unversiegelter Fläche wird vermieden. Darüber hinaus werden weite Teile des Altstandortes vollständig überbaut und somit versiegelt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Grund- und Geschossflächenzahl im Mischgebiet entsprechen ebenfalls den Obergrenzen der BauNVO.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Sondergebieten SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäudelängen von mehr als 50 m mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Damit wird dem geplanten städtischen Charakter des Gebietes Rechnung getragen und gleichzeitig Flexibilität für die Hochbauplanung und die Anforderungen der Nutzungsmischung erreicht.

Um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erhalten wird im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind mit der Festsetzung von Baugrenzen großzügig bemessen, um größtmöglichen Freiraum in der Anordnung der Gebäude zu erhalten.

4.4 Stellplätze und Garagen

Notwendige Stellplätze müssen in dem Baufeld des Sondergebietes SO 1 in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs können dabei die Tiefgaragen von Norden nahezu ebenerdig angefahren werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine hohe Umfeldqualität für die Bebauung des 'Sondergebietes Einkaufszentrum' zu sichern und den Blockinnenbereich von ruhendem Verkehr frei zu halten.

Die Stellplätze für die Bebauung des Mischgebietes östlich der neuen Nord-Süd-Achse können oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

4.5 Verkehrsflächen

Etwa 85 m parallel zur Kettwiger Straße wird in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, über die zum einen das Mischgebiet erschlossen wird und zum anderen eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und über die Rad- und Fußwegtrasse / Panoramaradweg zu den übrigen Stadtbereichen hergestellt werden soll. Der Straßenquerschnitt (12,0 m) ist für einen Ausbau als Mischverkehrsfläche ausgelegt. Die Mischverkehrsfläche weitet sich im südlichen Bereich zu einer Platzsituation auf, deren Ausbau Aufenthaltsqualität erhalten soll.

Durch die Neuordnung des Kiekert-Areals eröffnete sich die Möglichkeit, die Trasse der Westfalenstraße über einen südöstlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes zu füh-

ren. Die für die Westfalenstraße in Anspruch genommenen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der Geländesituation soll die Zufahrt zu den Tiefgaragen bzw. zu den Ladezonen des Sondergebietes SO 1 von Norden bzw. über die Kettwiger Straße erfolgen. Eine Anbindung an die Planstraße B ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden daher die Ein- und Ausfahrtbereiche an der Nordseite des Baublocks und an der Kettwiger Straße festgesetzt.

4.6 Grünfläche

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, welcher stark zur Friedhofstraße abfällt, soll ein Park gestaltet werden, der eine Verbindung zum neu eingerichteten Panoramaweg 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 1,0 wird eine Drosselung des Abflusses des Niederschlagswassers, das im Mischsystem abgeführt wird, für sinnvoll erachtet. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen 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.

Durch die Festsetzung von Bepflanzungen auf Grundlage der dargelegten Maßnahmen des Grünordnungsplanes² zu diesem Bebauungsplan soll eine qualitätsvolle Durchgrünung erzielt und die durch die vorgesehene Bebauung verursachte Inanspruchnahme von Boden minimiert werden. Durch die Begrünung der Dächer werden die ökologischen und kleinklimatischen Verhältnisse verbessert.

Die Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplätzen mindert die Rückstrahlung, unterbindet das starke Aufheizen der PKW-Innenräume und gliedert die Parkflächen räumlich. Es wirkt sich somit positiv auf das Kleinklima und die Staubbildung aus. Der Pflanzung von groß- und mittelkronigen Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes kommt eine hohe raumgliedernde, identifikationsbildende Funktion für das Orts- und Straßenbild zu. Weiter-

² PLANERGRUPPE GMBH OBERHAUSEN: Grünordnungsplan und Eingriffsregelung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 66 Kettwiger Straße / Friedhofstraße, Heiligenhaus, Oberhausen November 2010

hin werden neue Lebensräume geschaffen und die Verdunstungs- und Filterleistung der Bäume wirken sich lokal- und mikroklimatisch positiv aus.

4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 66 'Kettwiger Straße/Westfalenstraße' wurde eine schalltechnische Untersuchung³ 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 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

Der Gestaltungsqualität des neuen Stadtquartiers kommt wegen ihrer städtebaulich bedeutsamen Lage im Innenstadtbereich besondere Bedeutung zu. Das Baugebiet soll ein eigenständiges, in sich harmonisches Erscheinungsbild erhalten. Der Bebauungsplan setzt daher flache bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° als einheitliches Gestaltungskriterium fest. Darüber hinaus werden zulässige Fassadenmaterialien festgesetzt und nicht gewünschte ausgeschlossen.

³ PEUTZ Consult GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 Kettwiger Straße / Friedhofstraße in Heiligenhaus, Bericht Nr. FA 6160-1, Düsseldorf 2007

4.10 Flächenbilanz

Sondergebiete	1,56 ha
davon SO 1/2 Einkaufszentrum	0,82 ha
davon SO 3 Hochschule	0,74 ha
Mischgebiet	0,14 ha
Verkehrsflächen	0,65 ha
davon mit besonderer Zweckbestimmung	0,25 ha
Grünfläche, öffentlich	0,73 ha
Geltungsbereich	3,09 ha
davon Teilbereich I	1,28 ha
davon Teilbereich II	1,81 ha

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Einzelhandel

Während des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf sind Bedenken bezüglich der Einzelhandelsfestsetzungen geäußert worden. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten zu den Einzelhandelsfestsetzungen wurde eine Überarbeitung dieses Themenkomplexes erforderlich. Da jedoch für den Neubau der Hochschule keine zeitliche Verzögerung eintreten durfte, wurde für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Satzungsbeschluss am 13.04.2011 gefasst. Der südliche Teilbereich, das Sondergebiet 'Einkaufszentrum', wurde dabei von dem Satzungsbeschluss ausgenommen. Nach Klärstellung rechtssicherer Festsetzungen wird nunmehr eine erneute Offenlage für den südlichen Teilbereich durchgeführt.

Mit der Verfolgung der vorgesehenen Verkaufsflächenverteilung bestehen gemäß Projekt-szenario aus Abb. 47 und der Prognose Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß Abb. 55 des Einzelhandelskonzeptes noch Potenziale im Segment des Buchhandels, eines Schuhgeschäfts und ergänzendem Einzelhandel sowie Gastronomie und Dienstleistungen, die den Gebäudekomplex Hauptstraße stärken und das Verbindungsscharnier vom Einkaufsbereich Hauptstraße zum Kiekert-Gelände abbilden können.

Neben der verkehrstechnischen Erschließung ist für das Kiekert-Areal eine städtebauliche Verbindung zum vorhandenen Haupteinkaufsbereich der Stadt von gravierender Bedeutung, da beide Bereiche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sind.

Das Grundstück des ehemaligen 'Haus der Kirche' zwischen Hauptstraße und Westfalenstraße wurde von der Stadt und der Bodenentwicklungsgesellschaft im Jahre 2008 von der evangelischen Kirche erworben, mit dem Ziel, die bestmögliche städtebauliche Vernetzung der Innenstadt mit dem Kiekert-Areal zu sichern. Die durch den Abriss entstandenen Freiflächen zwischen Hauptstraße und Westfalenstraße und die derzeit im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/1 festgesetzten Flächen südlich der Westfalenstraße sollen nun in Verbindung mit den unbebauten Flächen des westlich gelegenen Parkplatzes als städtebauliches Bindeglied genutzt werden und den Haupteinkaufsbereich der Hauptstraße mit den vorgesehenen neuen Nutzungen des Kiekert-Areals verbinden.

Im Sinne des städtebaulichen Rahmenplans soll hier beidseitig einer vorgesehenen Fußgängerpassage die Errichtung von Geschäftsgebäuden ermöglicht werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/1 beinhaltet die entsprechenden Neufestsetzungen um die gewünschten Planungen zu ermöglichen. Dazu werden die Baugrenzen des Kerngebietes MK 2 reduziert, ein großzügiger Fußgängerbereich und ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt und im westlichen Änderungsbereich neue Baufenster im Kerngebiet MK 1 festgesetzt. Vorgesehen ist im Sinne des Innenstadtkonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes ein großzügiger offener Fußgängerbereich, der baulich durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen und gastronomischer Betriebe begrenzt wird und als Bindeglied zwischen Hauptstraße und 'Kiekert-Areal' dienen soll.

Zwischen Kiekert-Areal und Passage zur Hauptstraße ist eine breite Fußgängerquerung über die Westfalenstraße vorgesehen, die im jetzigen Ausbauzustand bereits erkennbar ist.

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 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. 4.8).

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung wurden auch die gewerblichen Immissionen der Firma Hitzbleck untersucht. Der Betrieb der östlich angrenzenden Fa. Hitz-

bleck 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 muss 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 wurde die Bahntrasse als kombinierter Geh- und Radweg hergerichtet und bietet als Panorama-radweg-Niederbergbahn eine Radwegeverbindung zwischen dem Ruhrtal und dem Bergischen Land.

6 KENNTLICHMACHUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt Heiligenhaus.

7 KENNZEICHNUNGEN nach § 9 Abs. 5 BauGB

Die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichneten Flächen

- 6788/5 He: Fa. Kiekert und
- 6788/12 He: Ehem. Spedition Kettwiger Straße
- 6788/16 He ehemalige Lagerhalle der Firma Kiekert

sind im Bebauungsplan nach der aktualisierten Flächengeometrie des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann gekennzeichnet (Stand: Juli 2012). Zwischenzeitlich wurde die Altlast 6788/12 erneut untersucht und mit Bericht vom September 2012 festgestellt, dass die untersuchten Bodenmischproben ein Schadstoffspektrum im Feststoff aufweisen, das bis zum Zuordnungswert Z1 reicht. Die Prüfwerte gemäß Anhang 2 der BBodSchV werden für den Bereich „Kinderspielflächen“ z.T. deutlich unterschritten. Der Gutachter (Jansen Nysten-Marek, Eschweiler) empfiehlt die Löschung aus dem Altlastenkataster.

8 VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll kurz- bis mittelfristig erfolgen. Die Boden-sanierungsmaßnahmen wurden im Oktober 2008 begonnen und konnten im Juli 2010 abgeschlossen werden. Die Inbetriebnahme der Westfalenstraße hat im Sommer 2011 stattgefunden. Die Vorarbeiten für die Erschließung des Plangebietes haben im Frühjahr 2012 mit der Vorbereitung der Ausschreibung begonnen. Der Start der Bauarbeiten für die Erschließung ist im IV. Quartal 2012 vorgesehen.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet, die sich ausschließlich im Eigentum der NRW.URBAN GmbH & Co. KG bzw. der Stadt Heiligenhaus befinden, erfolgt im Rahmen der Erschließung und Vermarktung.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Baureifmachung und Erschließung des ehemaligen Kiekert-Areals werden vom Grundstücksfonds des Landes NRW, der Stadt Heiligenhaus und über Mittel der Städtebauförderung des Landes NRW getragen.

Die prognostizierten Entwicklungskosten werden durch den zu erwartenden Grundstücksverkaufserlösen nicht gedeckt. Deshalb wurden Städtebauförderungsmittel bewilligt.

Für die Realisierung der Entflechtungsstraße hat die Stadt Heiligenhaus Kosten in Höhe von ca. 12 Millionen EUR für die Trasse von der Gohrstraße / Hauptstraße bis zur Oberen Industriestraße investiert. Diese Kosten umfassen sowohl den Grunderwerb als auch den Straßenbau (Baukosten: 8 Mio. EUR). Dazu wurde ein Antrag zur Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) an das Land Nordrhein Westfalen gerichtet, der Ende 2005 bewilligt wurde. Zwischenzeitlich wurde die Entflechtungsstraße unter dem Namen 'Westfalenstraße' in Betrieb genommen.

Die Umgestaltung des Bereiches Ladestraße zum Basildon-Platz wird zur Zeit realisiert. Hier entstehen voraussichtliche Kosten von ca. 2,4 Mio. EUR. Eine Förderung erfolgt über Mittel des Förderprogramms Stadtumbau West.

Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

I ZUSAMMENFASSUNG

Das Kiekert-Gelände westlich und östlich der Kettwiger Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Kiekert-Werke östlich der Kettwiger Straße. Durch den Umzug der Firma an den Höseler Platz kann das Gelände geöffnet und zu einem attraktiven Standort in Innenstadtlage ausgebaut werden. Hier soll ein neues, attraktives und lebendiges Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Innenstadt ergänzenden Funktionen und Einzelhandelsnutzungen entstehen.

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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung vorgenommen. Populationsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Freilegung und Baureifmachung wurden die Betriebsgebäude abgebrochen und vorhandene Bodenverunreinigungen entfernt bzw. gesichert.

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.

Durch die Umstrukturierung des überwiegend bebauten bzw. versiegelten Betriebsstandortes sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

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 Scooping-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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stellt sich die Planungssituation wie folgt dar:

Östlich der Friedhofstraße befindet sich ein ehemaliger Gießereibetrieb, der zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschen ist. 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.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Westfalenstraße und der Kettwiger Straße wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁴ 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 werden an den betroffenen Fassaden 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 Bauleitplanung sind die Umwelt schützenden Belange zu berücksichtigen. § 1a BauGB legt fest, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe, d. h. erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (§ 8a BNatSchG).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁵ erarbeitet, in dem Eingriffsintensität sowie Art und Umfang des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs ermittelt werden. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden

⁴ PEUTZ CONSULT GMBH: Bericht Nr. FA 6160-1 a. a. O.

⁵ PLANERGRUPPE GMBH OBERHAUSEN: Grünordnungsplan und Eingriffsregelung a. a. O.

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 Fahrzeuge. Sie wirkt als gliederndes Element des städtebaulichen Konzeptes. Weiterhin werden Lebensräume geschaffen und die Verdunstungs- und Filterleistung der Bäume 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 nur aus einer Pflanzliste mit standortgerechten 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 mit einiger Wahrscheinlichkeit 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 abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen als potenzielle Ausweichmöglichkeiten werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die örtliche Fauna als nicht bestandsbedrohend angesehen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung⁶ 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. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der ehemaligen Bahntrasse zu einem kombinierten Geh- und Radweg werden eine Vielzahl von Fledermauskästen an geeigneten Standorten angebracht.

Für die im Planungsraum vorkommenden Gebäudebrüter ergibt sich ein geringes bis sehr geringes Konfliktpotenzial durch den potenziellen 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 Bauvorhaben 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, 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:

⁶ HAMANN & SCHULTE: Kiekert-Gelände Stadt Heiligenhaus, Bebauungsplan Nr. 66 'Kettwiger Straße / Friedhofstraße' - Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Gelsenkirchen, Juni 2007

- 6788/5 He: Fa. Kiekert und
- 6788/12 He: Ehem. Spedition Kettwiger Straße
- 6788/16 He: Ehem. Lagerhalle Fa. Kiekert

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.

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 dokumentiert⁷. Die Bodensanierung erstreckte sich auf 18 Sanierungsbereiche, diese wurden bis zu einer maximalen Tiefe von 5,5 m 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 abgeteuft⁸. Die Anschüttung wurde auf Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) untersucht; MKW-Gehalte wurden nicht nachgewiesen. Zwischenzeitlich wurde die Altlast 6788/12 erneut untersucht und mit Bericht vom September 2012 festgestellt, dass die untersuchten Bodenmischproben ein Schadstoffspektrum im Feststoff aufweisen, das bis zum Zuordnungswert Z1 reicht. Die Prüfwerte gemäß Anhang 2 der BBodSchV werden für den Bereich „Kinderspielflächen“ z.T. deutlich unterschritten. Der Gutachter (Jansen Nysten-Marek, Eschweiler) empfiehlt die Löschung aus dem Altlastenkataster.

Beim Altstandort 6788/16 He handelt es sich um eine ehemalige Lagerhalle der Fa. Kiekert, die im Zuge des Baues der Westfalenstraße zurückgebaut wurde. Zur Erkundung des Standortes wurden im Vorfeld des Abrisses Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei

⁷ DAS BAUGRUND INSTITUT: Bericht zur Dokumentation der Bodensanierung der Phasen 1 und 2 vom 26.02.2010 und Gutachten zur (Bodensanierung Phase 3) vom 26.08.2010

⁸ SPIEKERMANN GMBH: Entsorgungskonzept und geotechnische Beratung zur Baumaßnahme Innerstädtische Entflechtungsstraße in Heiligenhaus, Düsseldorf, 28. September 2004

wurde festgestellt, dass das Gelände künstlich aufgeschüttet ist. Die Auffüllung besteht aus schluffigem Material mit Beimengungen aus Schlacke, Bauschutt und Holz. Bodenluftuntersuchungen ergaben an einigen Messpunkten deutlich erhöhte Konzentration an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Gemäß den Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zum Abrissvorhaben wurden die festgestellten Bodenverunreinigungen ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Anschließend wurde der Aushubbereich mit unbelastetem Material wieder verfüllt.

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.

Siehe hierzu die Ausführungen in Pkt. B II.3 zum Altstandort Nr. 6788/5 - Fa. Kiekert.

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 genehmigungsfähig⁹.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

⁹ DAS BAUGRUND INSTITUT: Gutachterliche Stellungnahme 'Bewertung der Versickerungsmöglichkeit von schadstoff-freiem Niederschlagswasser auf dem Erschließungsgelände der Firma Kiekert in Heiligenhaus', Solingen, 13. September 2007

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 somit 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 werden¹⁰. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.

III GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Freilegung, Bodenaufbereitung und Neuordnung des Betriebsstandortes einschließlich des Parkplatzes mit dem Ziel der Entwicklung innerstädtischer Bau- und Freiflächen werden vorhandene schädliche Bodenbelastungen entfernt bzw. gesichert. Durch die Bereitstellung innerstädtischer Bauflächen kann die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vermieden und damit ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.

¹⁰ DAS BAUGRUND INSTITUT: Gutachterliche Stellungnahme 'Bewertung der Versickerungsmöglichkeit von schadstofffreiem Niederschlagswasser ...', a.a.O.

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 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.

Bearbeitung:

NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Bereich Concepts

in Zusammenarbeit mit

Stadt Heiligenhaus
Fachbereich II.1 – Stadtentwicklung