

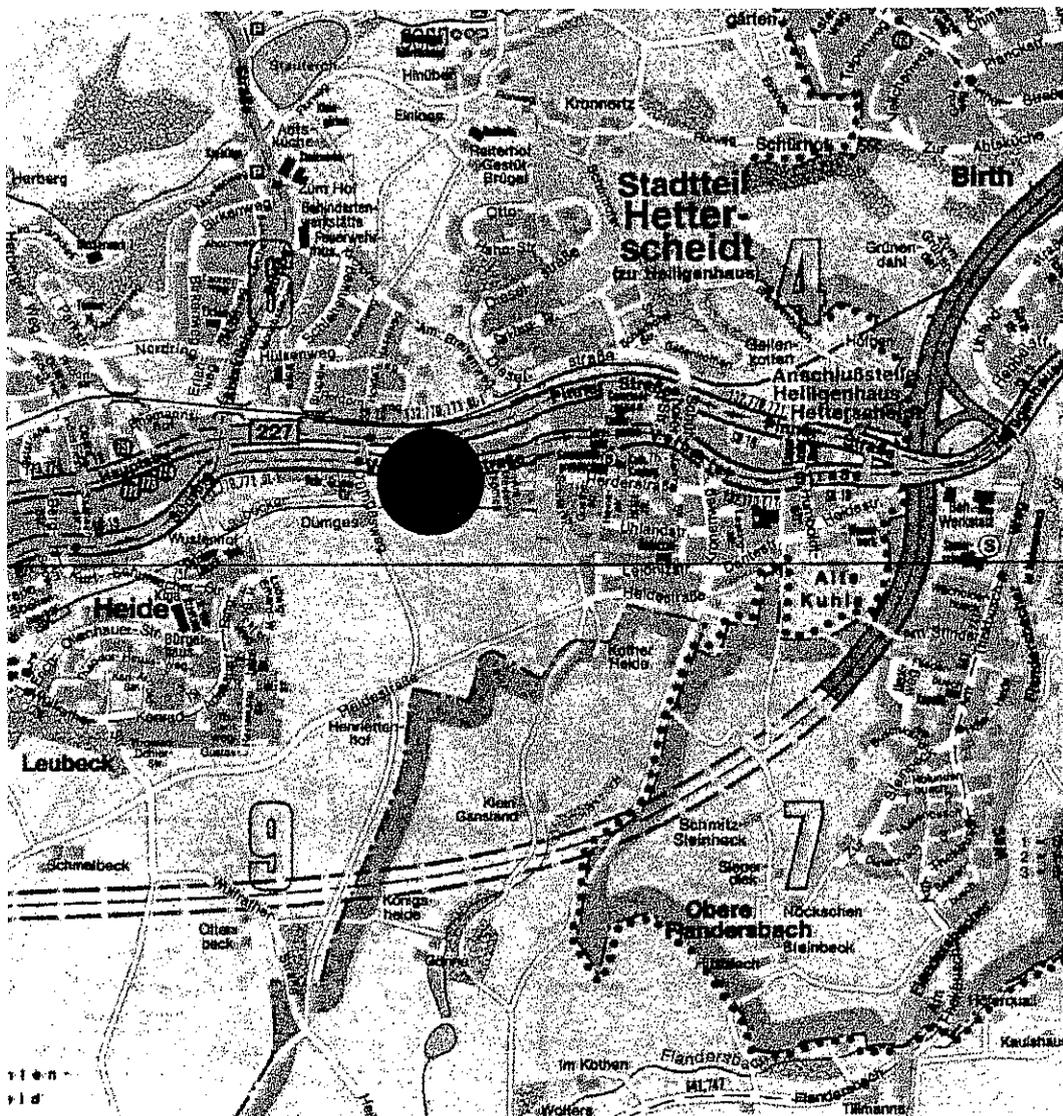
# Stadt Heiligenhaus

## Begründung

Stand 02 / 2003 - erneute öffentliche Auslegung

zum Bebauungsplan Nr. 84 / I  
"Velberter Straße / Am Meisenkothen"

Übersichtskarte - Lage des Plangebietes (M.: 1 : 20.000)



Satzungsbegründung mit Anlagen

| Inhalt   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Ausgangssituation</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1 Lage des Plangebietes                                    | 3         |
| 1.2 Grundlage des Verfahrens und übergeordnete Planungen     | 3         |
| 1.3 Bestand  | 3         |
| <b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>3. Planinhalt und Festsetzungen</b>                       | <b>5</b>  |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                        | 5         |
| 3.1.1 Mischgebiet  | 5         |
| 3.1.2 Gewerbegebiet  | 6         |
| 3.1.3 Sondergebiet   | 7         |
| 3.2 Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze                    | 8         |
| 3.2.1 Garagen und Stellplätze                                | 8         |
| 3.2.2 Werbeanlagen   | 9         |
| 3.3 Flächen für Wald   | 9         |
| 3.4 Verkehrliche Erschließung                                | 9         |
| 3.5 Ver- und Entsorgung                                      | 9         |
| <b>4. Umweltbericht</b>                                      | <b>10</b> |
| 4.1 Schutzgut Menschen: Wohnen und Erholung, Landschaftsbild | 11        |
| 4.1.1 Lärm / Immissionsschutz                                | 12        |
| 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen                             | 13        |
| 4.3 Schutzgut Boden- und Wasserhaushalt                      | 15        |
| 4.3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser                    | 15        |
| 4.3.2 Altlastenverdachtsfläche                               | 16        |
| 4.4 Schutzgut Klima- und Lufthygiene                         | 16        |
| 4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter                           | 16        |
| 4.6 Wechselwirkungen   | 17        |
| 4.7 Gesamtergebnis   | 18        |
| <b>5. Flächenverteilung</b>                                  | <b>18</b> |
| <b>6. Realisierung und Bodenordnung</b>                      | <b>18</b> |
| <b>7. Hinweise</b>   | <b>19</b> |
| 7.1 Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes           | 19        |

|     |                    |    |
|-----|--------------------|----|
| 7.2 | Bodendenkmäler     | 19 |
| 7.3 | Lärmpegelbereiche  | 19 |
| 7.4 | Ausgleichsmaßnahme | 19 |

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Leubeck, Flur 10, Gemarkung Hetterscheidt Flur 1 und 5 zwischen der Bahntrasse Velbert - Heiligenhaus und dem Landschaftsschutzgebiet „Laubecker Bach“. Westlich wird das Gebiet von dem Dümgesweg begrenzt. Die östliche Grenze bildet die an die Querspange Pinner - Velberter Straße anschließende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche und die westlich an die Straße Am Meisenkothen anschließende Baufläche. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 m eindeutig festgesetzt.

### 1.2 Grundlage des Verfahrens und übergeordnete Planungen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I. S. 137).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heiligenhaus stellt den Planbereich als eingeschränkte Gewerbeflächen, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und Wohnbaufläche dar.

Darüber hinaus ist die Bundesstraße B 227 incl. der Querspange als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit Baubeschränkungsbereichen (in Teilbereichen) dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb SB - Warenhandel und Tankstelle“ (SO) und Verkehrsflächen fest.

Die Planung erforderte für einen Teilbereich des Plangebietes die Änderung des FNP's. Diese erfolgte bereits am 30.12.2000 durch die 9. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind damit - unter Berücksichtigung der 9. Änderung des FNP - aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans (FNP) entwickelt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

### 1.3 Bestand

Das Gebiet zeichnet sich durch eine sehr heterogene Bau - und Siedlungsstruktur aus. Neben den im Planbereich getrennt geführten Richtungsfahrbahnen (Pinner und Velberter Straße) der Bundesstraße B 227 wird das Plangebiet durch einen südlich der Velberter Straße angesiedelten großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit den dazugehörigen Stellplatzflächen dominiert. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Fläche eine Tankstelle mit Werkstattbetrieb und Waschstraße.

Zwischen den Verkehrsflächen der Pinner Straße und der Velberter Straße liegt eine Fläche, die im wesentlichen durch dichten Baumbestand sowie einer Obstwiese geprägt ist.

Der östliche Planbereich - zwischen dem Parkplatz des Einzelhandelsbetriebes und der Straße am Meisenkothlen - ist geprägt durch eine kleinräumliche Gemengelage von zweigeschossigen Wohngebäuden und einer gewerblich genutzten Halle.

Westlich ist das Plangebiet von Wohnnutzungen mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise umgeben. Südlich grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Laubecker Bach“ und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die stark eingegrünte Bahntrasse Velbert - Heiligenhaus.

Topographisch handelt es sich um ein Gelände mit sehr starken Niveauunterschieden, die im Bereich der Verkehrsflächen und des Einzelhandelsbetriebes durch Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeglichen werden. Insgesamt fällt das Gelände von der Pinner Straße aus nach Süden zum Laubecker Bach ab.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothlen“ wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten.

Nach der seit 1990 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ...außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO), daß sind in der Regel Betriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Die Geschoßfläche des südlich der „Velberter Straße“ liegenden Einzelhandelsbetriebes beträgt ein Vielfaches von 1.200 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall muß daher davon ausgegangen werden, daß es sich um einen Betrieb mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf städtebauliche und landesplanerische Zielsetzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, da keine Anhaltspunkte im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestehen, daß nicht von den vorgenannten Auswirkungen auszugehen ist.

Die bereits erfolgte Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes südlich der Velberter Straße stellt bei einer weiteren Verfestigung und Expansion von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort eine Gefährdung der regionalen Versorgungsstruktur und Schwächung der innerstädtischen Versorgungsstandorte dar.

Ziel des Bebauungsplanes 84/1 ist es, die planungsrechtliche Situation im Plangebiet dergestalt zu klären, daß:

1. der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert wird und eine Erweiterung im Rahmen einer normalen Marktanpassung (im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes) ermöglicht wird,
2. die Einzelhandelskonzentration so weit eingeschränkt wird, daß eine Verfestigung des Einzelhandels, im Sinne einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandels-

- betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, an diesem Standort verhindert wird,
3. eine Aufwertung der Stadtmitte Heiligenhaus nicht verhindert wird und die gewachsenen Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren der benachbarten Gemeinden in ihrer Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt werden,
  4. im Plangebiet gewerbliche Flächen für die Ansiedlung von Betrieben in vertraglichem Umfang zur Verfügung gestellt werden können.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzungen verbunden:

5. Sicherung der Eingrünung des Einzelhandelsstandortes zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter besonderer Berücksichtigung des Überganges zur freien Landschaft und den angrenzenden Wohngebieten,
6. planungsrechtliche Konfliktbewältigung der bestehenden Gemengelage an der Straße „Am Meisenkothen“,
7. planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Zufahrtsstraße des Einzelhandelsbetriebes als öffentliche Verkehrsfläche, um eine Anbindung der östlich angrenzenden Mischbaufläche zu ermöglichen,
8. Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 227 durch Reduzierung der Ein- und Ausfahrtsbereiche angrenzender Baugrundstücke.

### 3. Planinhalt und Festsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des FNP werden die Bauflächen, das Maß ihrer baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt festgesetzt:

##### 3.1.1 Mischgebiet (MI)

Im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße „Am Meisenkothen“ setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Diese Festsetzung ist begründet in den bereits vorhandenen Nutzungen und dem Ziel der Planung, unter dem Aspekt des Konfliktbewältigungsgebotes, ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten. Neben der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes dient diese Festsetzung auch der Gewährleistung der Qualität eines der Situation angemessenen Wohnumfeldes im Mischgebiet selbst und dem östlich unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Wohngebietes.

Im Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)

be), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Gleiches gilt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für den Ausschluß der gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiete). Die vorgenannten Nutzungen würden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, z.T. auch nachts und am Wochenende, erhebliche Lärmbelastigungen erzeugen und somit zu Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen. In anderen Mischgebieten und Gewerbegebieten der Stadt Heiligenhaus stehen ausreichend Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.

Dem Ziel der Konfliktbewältigung dienen u.a. auch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 ermöglichen im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen eine städtebaulich gewollte und angemessene Verdichtung des Mischgebietes als Übergang von dem großflächigen Einzelhandel zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnbauflächen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, was der im Umfeld vorzufindenden Geschossigkeit entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen im nördlichen Teil des Mischgebietes durch die Festsetzung eines größeren zusammenhängenden Baufeldes eine städtebaulich kompaktere Bauform. Zum Landschaftsrand im Süden werden überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt, die eine geringere baulichen Dichte gewährleisten.

### 3.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Zwischen der Pinner Straße und der Velberter Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet soll entsprechend den Zielen dieses Bebauungsplanes in einem nach denen in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen, der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen dienen.

Im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Städte Heiligenhaus und Velbert wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Flächen sollen vielmehr für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder Betrieben des Dienstleistungssektors vorbehalten bleiben. Im Sinne einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit, sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Betrieben des produzierenden Gewerbes im verträglichen Umfang (10% der Gesamtfläche des Betriebes) ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (entsprechend den Warengruppen der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Liste) und einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche bezeichnet, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Zur Vermeidung einer zu großen Behinderung des fließenden Verkehrs auf den Verkehrsflächen der Bundesstraße B 227 durch stark frequentierte Ein- und Ausfahrten der angren-

zenden Bauflächen, sind die gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 8 Abs. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Im Sinne des Gebietscharakters und zur Vermeidung unnötiger gegenseitiger Beeinträchtigungen von Wohnen und Gewerbe ist eine Wohnnutzung - auch im Hinblick auf die Nutzung des bestehenden Gebäudes an der Velberter Straße - im Gewerbegebiet nur für die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Personengruppen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise vorgesehen.

Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Bei der Festsetzung der Betriebs- und Anlagearten, die nicht zulässig sind, wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein- Westfalen zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da diese Abstände im Plangebiet aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten (Betriebe und Anlagen der Abstandsliste I bis VI. Außerdem aus der Abstandsliste VII folgende Geruchsemissionen: Nr. 195 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten - Kantinendiensten, Catering-Betriebe - , Nr. 198 Autolackierereien, Nr. 207 Großwäschereien und Nr. 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen) nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluß dieser Betriebsarten.

Dem Ziel der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben aus dem Dienstleistungssektor dienen auch die an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegende GRZ und GFZ. Darüber hinaus soll die Festsetzung der Dreigeschossigkeit mit dazu beitragen, daß in dem Gewerbegebiet auch Bürogebäude angesiedelt werden können, die durch eine höhere Geschossigkeit mit zu einer repräsentativeren Gestalt des Gebiets beitragen können.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch ein von Baugrenzen definiertes großes Baufeld, gewährleistet eine flexible Ausnutzung der Fläche. Die Lage der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wird durch die Anbauverbotszonen der Bundesstraße bestimmt.

### 3.1.3 Sondergebiet (SO)

Zwischen der Velberter Straße und der südlichen Plangebietsgrenze wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb SB - Warenhaus“ festgesetzt, da dieser Betrieb, wie unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hat.

In den textlichen Festsetzungen werden neben dem Nutzungszweck auch die Sortimente und die Verkaufsflächen festgesetzt. Sortimentsverschiebungen sind nur innerhalb der Branche in einem begrenzten Umfang möglich. Mit Hilfe dieser Festsetzungen sollen einerseits der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand gesichert und andererseits unerwünschte Erweiterungen (jenseits einer normalen Marktanpassung) und

Sortimentsumstellungen - die geeignet sind, die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Stadtteilzentren zu verstärken - verhindert werden. Ähnlich wie die Neuerrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, können solche Erweiterungen der Verkaufsflächen oder Sortimentsumstellungen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung haben. Somit dienen diese Festsetzungen u.a. dem Ziel des Bebauungsplanes, die innerstädtischen Einkaufslagen in Heiligenhaus und den benachbarten Gemeinden nicht zu gefährden. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen über die Verkaufsflächen stehen im Einklang mit den Empfehlungen des von dem Büro Dr. Lademann & Partner im Auftrag des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf erarbeiteten Interkommunalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann (1999) und somit Bestandteil des über gemeindlichen Konsens.

Die Sortimentsbeschreibung für das Sondergebiet orientiert sich an dem bereits vorhandenen Bestand. Das Sortiment „Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelware [WB (= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) 652, 653, 655 - 659] wird bereits auf 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Um weitere Sortimentsverschiebungen in Richtung zentrenrelevanter Sortimente (entsprechend den Warengruppen der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Liste) aus dem Non - Food - Bereich, die eindeutig die bereits beschriebenen negativen Auswirkungen zeigen, zu verhindern, dürfen die anderen Sortimente je Warengruppe aus dem Non - Food - Bereich jeweils nur noch auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Eine Erweiterung der Geschosflächen ist für Lager-, Büro- und sonstiger Nebenflächen z. B. zur Verbesserung der Betriebsabläufe möglich. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist im Rahmen einer normalen Marktanpassung und im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Größe des SB - Warenhauses in einem geringen Umfang möglich.

Darüber hinaus ist in dem Sondergebiet eine Tankstelle mit Werkstattbetrieb und automatischer Waschanlage zulässig. Diese Festsetzung begründet sich in der Sicherung der bestehenden Tankstelle.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 und einer max. zulässigen Zweigeschossigkeit orientiert sich weitestgehend am Bestand. Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 194,0 m ü. N. N. für das SB - Warenhaus sowie 190,0 m ü. N. N. für die Tankstelle gewährleistet, soweit es die gegebenen Umstände ermöglichen, einen angemessenen Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft und den westlich anschließenden Wohnbauflächen.

Ebenfalls am Bestand orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die dem Betrieb die Möglichkeit einer Erweiterung im Rahmen der besseren Gestaltung des Verkaufsraumes, des Eingangsbereiches und der Warenpräsentation sowie der notwendigen Marktanpassung gibt.

Der bestehenden Tankstelle wird im Hinblick auf ihre im Vergleich zu neuen Anlagen geringe Größe, zur Bestandssicherung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Möglichkeit zur bauliche Erweiterung zugestanden. Wegen der bestehenden Lärmschutzmauer entlang des Dümgesweg, ist bei einer Erweiterung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nicht mit einer zusätzlichen Lärmbelastung der benachbarten Wohngebiete zu rechnen.

### 3.2 Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze

#### 3.2.1 Garagen und Stellplätze

Der gesetzlichen Forderung nach Stellplätzen, insbesondere für das SB - Warenhaus, wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen.

Aus gestalterischen Gründen bzw. zur Vermeidung der Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch Stellplätze, Garagen oder Carports sind diese im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den für diesen Zweck festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports zulässig.

#### 3.2.2 Werbeanlagen

In dem Sondergebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Anlage für Außenwerbung (Werbeanlage) nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind außer in den überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sollen eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern.

### 3.3 Flächen für Wald

An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Waldfläche im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes. Dieser Bereich wird zur dauerhaften Sicherung des Waldes als Fläche für Wald festgesetzt.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der Velberter Straße, Pinner Straße, der Querspange zwischen Pinner und Velberter Straße sowie der Straße Am Meisenkothen.

Zur besseren verkehrstechnischen Erschließung des Mischgebietes wird die von dem Knotenpunkt Querspange / Velberter Straße ausgehende Anbindung an den großflächigen Einzelhandel als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 227 werden mögliche Verkehrsanschlüsse der Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten auf ein notwendiges Maß reduziert. Die Lage dieser Bereiche sowie der Zufahrtbereich zu dem Gewerbegebiet wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt festgesetzt.

Die durch die getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen reduzierten Anbauverbotszonen der Bundesstraße sind ebenfalls mit dem zuständigen Rheinischen Straßenbauamt im Vorfeld abgestimmt worden.

Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Erschließung der südlichen Baufelder des Mischgebietes wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinien 770, 771, 774 und DL 1 mit den angrenzenden Haltestellen „Otterbeck“ und "Hetterscheidt - Fiegen" erschlossen und durch die dichte Taktfolge sehr gut an die Stadtzentren von Heiligen-

haus und Velbert angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt 250 Meter.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser der Gebäude wird über die vorhandene Kanalisation in der Velberter Straße und der Straße Am Meisenkothen in die Kläranlage Angertal abgeleitet. Die Kläranlage entspricht den a.a.R.d.T..

Der Betreiber der Anlage, der Bergisch-Rheinische Wasserverband, erstellte einen Entlastungsnachweis für das Einzugsgebiet seiner Kläranlage und hat diesen der Bezirksregierung Düsseldorf im März 2002 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt.

Entsprechend der zur Zeit gültigen Generalentwässerungsplanung und dem Ausbau der Niederschlagswasser-Behandlungsanlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Angertal kann die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen werden.

Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

## 4. Umweltbericht

Am 3. August 2001 ist das "Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz" in Kraft getreten. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan bereits 1999 gefasst wurde, wurde im Verfahren zunächst kein eigener Umweltbericht erstellt. Die Umweltbelange wurden aber gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches umfassend dargestellt, u.a. im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans vom ökologischen Planungsbüro Overath im Oktober 1998 und einer ergänzenden Stellungnahme (Oktober 2000) von der Stadt Heiligenhaus.

In Anlehnung an die § 3a - 3e UVPG und den Anlagen 1 und 2 UVPG ist für den Bebauungsplan "Velberter Straße / Am Meisenkothen" im weiteren Verfahren eine genauere Untersuchung der Umweltverträglichkeit durchgeführt worden.

Hierzu wurde durch das Büro "Ökoplan" im Januar 2003 eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt, die im Sinne des UVP Gesetzes die Auswirkung der Maßnahme insbesondere auf die Schutzgüter "Mensch: Wohnen und Erholung, Landschaftsbild", "Tiere und Pflanzen", "Boden und Wasserhaushalt", "Klima- und Lufthygiene" sowie "Kultur- und sonstige Sachgüter" untersuchte. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Folgenden ergänzend zu den Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zusammengefasst dargestellt. Die Umweltverträglichkeitsstudie ist wie auch die übrigen Fachbeiträge in Gänze der Begründung als Anlage beigefügt.

### Beschreibung des Plangebietes:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen stark überbauten, intensiv verkehrlich erschlossenen Siedlungsrandbereich mit Dominanz gewerblicher Nutzung (Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Raiffeisenmarkt, Tankstelle) mit folgender Flächenverteilung:

- 47% Verkehrsflächen
- 17% überbaute Flächen (davon 14% gewerbliche Bebauung)

- 23% gehölzbestandene Flächen (Gebüsch, Hecken, Wald nach Forstrecht, Straßenbegleitgrün)
- 13% sonstige Freiflächen (Gras- und Ruderalflächen, Gärten)

Weitere Beschreibungen zum Bestand im Plangebiet sind bereits unter Pkt. 1.3 der Begründung aufgeführt. Der Planinhalt und seine Festsetzungen sind unter Pkt. 3 beschrieben.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen soweit erforderlich differenziert nach Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet, Sondergebiet und Gewerbegebiet betrachtet und bewertet und ggf. Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen aufgezeigt.

#### 4.1 Schutzgut Mensch: Wohnen und Erholung, Landschaftsbild

##### Mischgebiet:

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes liegt eine Gemengelage von Gewerbe (Raiffeisenmarkt) und zweigeschossiger Wohnbebauung vor ohne Erholungsfunktion und mit geringem landschaftsästhetischen Wert.

Durch die Planung ist sowohl eine weitere Verdichtung des Gebietes möglich, als auch eine mögliche Zunahme lufthygienischer Belastungen durch die Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe.

Weiterhin sind baubedingte Schädigungsquellen wie Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr- und betrieb möglich.

##### Sondergebiet:

Im festgesetzten Sondergebiet befinden sich ein SB-Warenhaus und eine Tankstelle, ein Bereich ohne Erholungsfunktion und landschaftsästhetischer Bedeutung.

Durch die Expansion des Warenhauses ist eine geringfügige Zunahme der aktuellen Lärmbelastung möglich. Aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand ergeben sich für benachbarte Wohngebiete keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Durch den geringfügigen Größenzuwachs des Warenhauses wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Als baubedingte Schädigungsquellen sind Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baustellenverkehr- und betrieb möglich sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrsbehinderungen für die Zeit der Baumaßnahme auf der B 227.

##### Gewerbegebiet:

Bei dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Fläche ohne Wohn- und Erholungsfunktion und von geringer landschaftsästhetischer Bedeutung. Die Fernsicht ist vorbelastet durch das bestehende SB-Warenhaus und den Raiffeisenmarkt. Nördlich des Plangebietes verläuft ein exponierter Bahndamm parallel zur Pinner Straße.

Durch die Planung ist eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Ansiedlung emittierender Betriebe möglich. Weiterhin ist der Verlust von landschaftsprägenden Einzelbäumen möglich (Pappeln, Linden nördlich der Velberter Straße). Die Linden sind durch die

Baumschutzsatzung geschützt und können in die Planung integriert werden. Eine bauliche Verdichtung des Plangebietes wird zum Verlust von Freiflächen führen.

An baubedingten Schädigungsquellen sind Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baustellenverkehr und betrieb und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrsbehinderungen für die Zeit der Baumaßnahme auf der B 227 möglich sowie Beeinträchtigungen des Bodens durch umfangreiche Bodenbewegungen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen im Zuge der Bauarbeiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die umweltrelevanten Wirkungen auf das Schutzgut "Wohnen, Erholung und Landschaftsbild" werden insgesamt als unerheblich eingestuft. Grundlage dieser Einschätzung bilden

- die starke Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrsflächen und bestehende Gewerbebetriebe
- im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Nutzungen der Bauflächen (Ausschluss stark emittierender Betriebe)
- ausreichender Abstand zu angrenzender Wohnbebauung bzw. Abschirmung möglicher Lärmemissionen durch Lärmschutzwand und Damm
- insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion

Minderungsmaßnahmen:

Als Minderungsmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO eingeschränkt; die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht eine städtebaulich angemessene Verdichtung des Mischgebietes.

Um die Landschaftsverträglichkeit der geplanten Maßnahme zu verbessern sind im Bereich des Parkplatzes Baumpflanzungen vorgesehen. Diesem Ziel dienen auch die Bindungen zum Erhalt der bestehenden Pflanzungen auf den Flächen des Sondergebietes und die Festsetzung des Böschungsbereiches der Pinner Straße und der Querspange als Verkehrsgrün sowie das Verbot der Errichtung freistehender Werbeanlagen außerhalb der dafür festgesetzten Fläche.

#### 4.1.1 Lärm / Immissionsschutz

Unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB und des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes sollen schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Dümgesweg schließt eine Wohnbebauung unmittelbar an die Fläche der Tankstelle und der rückwärtigen Anlieferbereiche des großflächigen Einzelhandels an. Das Gelände wird zum Bebauungsplangebiet durch eine 1987 errichtete Schallschutzwand abgegrenzt. Diese Schallschutzwand erfüllt, entsprechend dem damals vom TÜV - Rheinland erstellten Gutachten, die Anforderungen an die Einhaltung der zulässigen Pegelrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Zur Gewährleistung der zukünftigen Einhaltung dieser Richtwerte, wird die Schallschutzwand planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wurde untersucht, ob aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Veiberter Straße und den Betriebsgeräuschen des Warenhausparkplatzes Lärmschutzmaßnahmen

im Bereich des festgesetzten Mischgebietes erforderlich sind. Dazu wurde ein Gutachten von dem Büro RWTÜV Anlagentechnik (Gutachten 3.3/550/2000) erstellt.

#### Ergebnis der Prüfung:

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tagsüber als auch nachts an den festgelegten Immissionsorten im Mischgebiet durch den Verkehrslärm soweit überschritten, daß Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### Minderungsmaßnahmen:

Als Schutz gegenüber den Verkehrsgläuschen ist aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle oder -wände) im allgemeinen der Vorzug gegenüber passiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster oder Schalldämmlüfter) zu geben. Im Hinblick auf die Straßenraumgestaltung und die Einbindung in die bestehende angrenzende Baustruktur scheiden aktive Maßnahmen an dieser Stelle aus. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern können die Lärmimmissionen für die Innenräume jedoch ausreichend gemindert werden. Dazu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden müssen.

Zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer müssen zusätzlich mit schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 ausgestattet werden.

Zusätzliche Maßnahmen hervorgerufen durch die Betriebsgeräusche des Parkplatzes sind nicht erforderlich. Die für die Straßenverkehrsgläusche genannten Maßnahmen bieten auch bei einer Überlagerung von Straßenverkehrs- und Betriebsgläuschen einen ausreichenden Schutz für Innenräume.

## 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Mischgebiet:

Dieser Bereich des Plangebietes ist bereits weitgehend versiegelt und bebaut und besitzt eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopfunktion.

Als baubedingte Schädigungsquelle ist mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen und Verkehrsbehinderungen für die Zeit der Baumaßnahme auf der B 227 zu rechnen.

#### Sondergebiet:

Beim festgesetzten Sondergebiet handelt es sich um einen versiegelten und überbauten Bereich, hier sind keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

#### Gewerbegebiet:

Hier handelt es sich um einen weitgehend kleinflächigen Bereich mit standorttypischen Gehölzen, Grasfluren, Gartenbrache und Obstwiesenbrache. Dieser Bereich ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen stark isoliert und durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen vorbelastet.

Durch die Planung entsteht ein dauerhafter Verlust von Biotopen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung bzw. hoher Bedeutung (Obstwiesenbrache) für die Biotopfunktion.

An baubedingten Schädigungsquellen sind Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baustellenverkehr und betrieb und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrsbehinderungen für die Zeit der Baumaßnahme auf der B 227 möglich sowie Beeinträchtigungen des Bodens durch umfangreiche Bodenbewegungen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen im Zuge der Bauarbeiten.

**Ergebnis der Prüfung:**

Umweltrelevante Wirkungen auf das Schutzgut "Tiere/Pflanzen" sind ausschließlich im Bereich des Gewerbegebietes zu erwarten. Der dauerhafte Verlust von Biotopstrukturen wird als erheblich eingestuft.

**Minderungsmaßnahmen / Ausgleich:**

Nach § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Über diese Belange von Natur und Landschaft ist in der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a (3) BauGB können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist.

Hierzu ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan vom ökologischen Planungsbüro Overath im Oktober 1998 erstellt worden. Mittlerweile wurde dazu eine ergänzende Stellungnahme (Oktober 2000) von der Stadt Heiligenhaus unter Berücksichtigung der fachtechnischen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde erarbeitet. Die beiden Fachbeiträge erfassen nur den Bereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes. Hier ist durch die Festsetzung einer neuen Baufläche ein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG bzw. § 4 Landschaftsgesetz NW zu erwarten.

Auf einer Teilfläche des festgesetzten Gewerbegebietes stockt Wald im Sinne des Forstgesetzes. Ein Eingriff in diese Fläche ist demnach als Waldumwandlung zu werten und mit einer gleichgroßen Ersatzaufforstung auszugleichen. Als Ausgleich für die Überplanung dieser Fläche wird die Aufforstung einer Fläche von 0,21 ha auf dem städtischem Grundstück Gemarkung Heiligenhaus Flur 15 Flurstück 510 verbindlich festgelegt. Die Ersatzaufforstung erfolgt durch den für die Stadt Heiligenhaus zuständigen Leiter des Forstbetriebsbezirktes Angertal im Forstamt Mettmann innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes.

Aufgrund der nur zu einem sehr geringen Teil im Plangebiet möglichen Kompensation werden die übrigen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, entsprechend der ergänzenden Stellungnahme zum landschaftspflegerischen Begleitplans gemäß § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die erforderliche

Kompensationsmaßnahme wird durch Aufforstung einer ca. 0,75 ha großen Ackerfläche ebenfalls auf dem Flurstück 510, Flur 15, Gemarkung Heiligenhaus erfolgen.

Das übrige Plangebiet wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan nicht berücksichtigt, da sich hier durch die Planaufstellung keine wesentlich veränderte ökologische Wertigkeit ergibt.

Auf dem Parkplatz des SB - Warenhauses ist, unabhängig von den o.g. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Einbindung in das Landschaftsbild die Pflanzung großkroniger Bäume (Hochstämme) vorgesehen. Diesem Ziel dienen auch die Bindungen zum Erhalt der bestehenden Pflanzungen auf den Flächen des Sondergebietes und die Festsetzung des Böschungsbereiches der Pinner Straße und der Querspange als Verkehrsgrün.

Die in der Umweltverträglichkeitsstudie vorgeschlagene Minderungsmaßnahme der Baukörperbegrünung kann de facto nicht umgesetzt werden, da ein Großteil des Planungsgebietes bereits bebaut ist.

#### 4.3 Schutzgut Boden und Wasser

Im Planungsgebiet überwiegen anthropogen überformte Böden (Anschüttungen). Unversiegelte Böden befinden sich am Rand des Ballungsraumes mit hoher Gefährdung durch anthropogene Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust ihrer natürlichen Funktionen durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung.

Das Grundwasser steht in 6,0 bis 8,0 m Tiefe. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, südlich grenzt der Laubecker Bach an.

##### Mischgebiet:

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich ist weitgehend versiegelt und überbaut, hier sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### Sondergebiet:

Da dieser Bereich bereits versiegelt und überbaut ist, sind keine Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten.

##### Gewerbegebiet:

Der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich besteht aus weitgehend unversiegelten Anschüttungen.

Das Grundwasser steht bei 6,0 bis 8,0 m Tiefe.

An baubedingten Schädigungsquellen können Beeinträchtigungen des Bodens durch umfangreiche Bodenbewegungen auftreten.

##### Ergebnis der Prüfung:

Umweltrelevante Wirkungen auf das Schutzgut "Boden / Wasserhaushalt" sind ausschließlich im Bereich des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten. Diese werden trotz des dau-

erhaften Verlustes von Bodenfunktionen infolge Neuversiegelung aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen der Böden als unerheblich eingestuft.

Minderungsmaßnahmen:

Die sachgemäße Entsorgung der Abwässer ist gesichert, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Velberter Straße und der Straße Am Meisenkothen in die Kläranlage Angertal.

Das Niederschlagswasser wird ggf. über Rückhalteeinrichtungen dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

#### 4.3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Dementsprechend soll auf der Fläche des bisher weitgehend unbebauten Gewerbegebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Ob eine Versickerung aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse möglich ist, wurde in einem Gutachten durch das Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (vom Oktober 2000) für die Grundstücke nördlich der Velberter Straße untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass bei den durchgeführten 3 Schürfen eine Anschüttung bis 2,80m Tiefe vorgefunden wurde. Da die Anschüttung in ihrer Ausdehnung als auch in chemischer Hinsicht noch nicht untersucht wurde und außerdem der Boden für eine Versickerung relativ ungünstig ist, rät die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Mettmann von einer Versickerung des Niederschlagswassers ab. Sie schlägt vor, das Wasser ggf. über Rückhalteeinrichtungen dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Da eine Zuführung des Niederschlagswassers mittels Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich möglich ist, soll auf eine Versickerung verzichtet werden.

Für die bereits größtenteils vor dem 01.01.1996 überbauten bzw. versiegelten Flächen der übrigen Baugebiete und Straßenverkehrsflächen ist eine Versickerung auch aufgrund der starken Belastung der Niederschlagswässer (hohe Verkehrsbelastung der Bundesstraße und der Parkierungsflächen des großflächigen Einzelhandels) nicht vorgesehen. Die Niederschlagswässer dieser Flächen werden bereits überwiegend der Mischkanalisation zugeführt.

#### 4.3.2 Altlastenverdachtsfläche

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist im Bereich der Tankstelle eine Altlastenfläche (Nr. 6988/2) mit der Gefahrstufe 2 dargestellt.

An der Tankstelle sind im Rahmen von Umbauarbeiten im Wirkbereich der Zapfsäulen durch tankstellenspezifische Stoffe geringfügig verunreinigte Bodenbereiche festgestellt worden, die unter gutachterlicher Begleitung mittels Aushub separiert und der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeleitet worden sind.

Eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers ist nicht gegeben.

#### 4.4 Klima- und Lufthygiene

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Klimatops mit mittlerer Emissionsbelastung, es hat keine Anbindung an Ventilationsbahnen und erfüllt somit keine bedeutenden stadtklimatischen Entlastungsfunktionen.

##### Mischgebiet:

Hier handelt es sich um einen bereits verdichteten Baubereich, der durch verkehrsbedingte Emissionen der B227 vorbelastet ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zunahme der Schadstoffbelastung durch Ansiedlung emittierender Betriebe möglich.

Die mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben darf aber gemäß § 6 BauNVO nicht zu einer wesentlichen Störung der Wohnfunktion im Mischgebiet führen.

Baubedingt kann es durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Lärm- und Schadstoffemissionen kommen.

##### Sondergebiet:

Dieser verdichtete Baubereich ist bereits durch verkehrsbedingte Emissionen der B 227 vorbelastet.

Durch ein erhöhtes Kfz-Aufkommen infolge der Expansion des SB-Warenhauses, kann es zu einer geringfügigen Zunahme der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen kommen.

Baubedingt kann es auch hier durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Lärm- und Schadstoffemissionen kommen.

##### Gewerbegebiet:

Auch hier handelt es sich um einen Bereich, der durch verkehrsbedingte Emissionen der B227 vorbelastet ist.

Durch die Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe und durch erhöhtes Kfz-Aufkommen kann es zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung kommen.

Baubedingt kann es auch hier durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Lärm- und Schadstoffemissionen kommen.

##### Ergebnis der Prüfung:

Laut Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus gehört das gesamte Bebauungsplangebiet - inklusive der Freiflächen - zum Klimatop "verdichteter Baubereich". Eine quantitative Einschätzung zusätzlich auftretender Schadstoffemissionen ist bei dem aktuellen Konkretisierungsgrad nicht möglich.

##### Minderungsmaßnahmen:

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Gebietes durch Wald und Gehölze und durch die Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes findet eine lokale klimatische Verbesserung statt.

#### 4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

#### 4.6 Wechselwirkungen

Der Erfassung von Wechselwirkungen d.h. funktionaler und struktureller Beziehungen zwischen und innerhalb von Schutzgütern bzw. Ökosystemen, wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Grundlagendarstellung Rechnung getragen, da auch schutzgutbezogene Erfassungskriterien im Sinne des Indikatorenprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten und somit indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst werden.

(Sporbeck 1997 in Rassmus et al. 2001; 45)

Beispielhaft seien hier Schnittstellen zwischen dem Schutzgut Boden und den damit in Wechselwirkung stehenden Schutzgütern Wasserhaushalt, Tiere und Pflanzen, Klima sowie Menschen genannt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes führt bei Realisierung zu einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen. Hierbei können folgende schutzgutübergreifende Wirkungen auftreten:

Bodenversiegelung - Verringerung der Grundwasserneubildung  
 Bodenversiegelung - Verlust von Biotopstrukturen - Lebensraumverlust für Flora und Fauna - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Bodenversiegelung - Einschränkung der Evapo(transpi)ration - geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse

Wirkungsverlagerungen, die aufgrund von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu Problemverschiebungen führen können (vgl. UVPVwV 1995) sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Positive Wirkungen können sich hingegen z.B. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahme im Sondergebiet (Parkplatzfläche des Realmarktes) einstellen. In diesem Kontext werden neben der Aufwertung des Landschaftsbildes in geringem Umfang Bodenentsiegelung und eine Verbesserung des Mikroklimas erfolgen.

#### 4.6 Gesamtergebnis

Durch die vorgesehene Planung werden sich die Verhältnisse im Planungsgebiet nur im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wesentlich verändern. Die Untersuchungen der einzelnen Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichtes haben ergeben, dass die Auswirkungen der Planung unter Beachtung der Rahmenbedingungen vertretbar sind.

Die vorhandene bzw. angrenzende Wohnbebauung wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan zum Lärmschutz und durch die vorhandene Lärmschutzwand vor Lärmimmissionen geschützt. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch" werden insgesamt als unerheblich eingestuft

Für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan 84/1 zu erwarten (Verlust einer Obstwiesenbrache). Als Ausgleich wird, wie unter Pkt. 4.3 beschrieben, die Aufforstung einer Fläche von 0,21 ha und einer 0,75 ha

großen Ackerfläche auf dem städtischem Grundstück Gemarkung Heiligenhaus Flur 15 Flurstück 510 verbindlich festgelegt.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Bereich des Gewerbegebiets sind nicht zu vermeiden. Eine Versickerung des Regenwassers ist zwar grundsätzlich möglich, da die vorhandenen Aufschüttungen nicht ausreichend untersucht wurden und außerdem der Boden für eine Versickerung relativ ungünstig ist, werden die Oberflächenwässer in den Kanal eingeleitet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene sind bei dem aktuellen Konkretisierungsgrad nicht absehbar.

Für die sonstigen Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **5. Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,8 ha mit folgender Aufteilung:

|                  |   |
|------------------|---|
| Nettobauland:    | 3,7 ha  |
| Verkehrsflächen: | 1,2 ha  |
| Grünflächen:     | 0,9 ha (Verkehrsrün, Wald und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) |

## **6. Realisierung und Bodenordnung**

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGBs nicht erforderlich.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes**

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

### **7.2 Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bo-

dendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 7.3 Lärmpegelbereiche

| Lärmpegelbereich<br>gem. DIN 4109 Tab. 8 | Beurteilungspegel <sup>2</sup> Lr<br>gem. DIN 18005 Teil 1<br>dB(A) | erford. Schalldämmmaß R <sub>w</sub> , erf |                                  | gem. DIN 4109 Tab. 10<br>bei einem Fenster-<br>flächenanteil von 40% |
|--|---|--|----------------------------------|--|
|  |   | Wand / Dach<br>dB                          | Fenster <sup>3</sup> / Tür<br>dB |  |
| I  | bis 52  | 35   | 25 (1)                           |  |
| II                                       | 53 bis 57   | 35   | 25 (1)                           |  |
| III                                      | 58 bis 62   | 40   | 30 (2)                           |  |
| IV                                       | 63 bis 67   | 45   | 35 (3)                           |  |
| V  | 68 bis 72   | 50   | 40 (4)                           |  |
| VI                                       | 73 bis 77   | 55   | 45 (5)                           |  |
| VII                                      | über 77   | Einzelfallbetrachtung                      |                                  |  |

Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sollten in der Regel Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse vorgesehen werden. Das Schalldämmmaß für Wände gilt auch für die Dachhaut (incl. Dachgauben) bei ausgebauten Dachgeschossen.

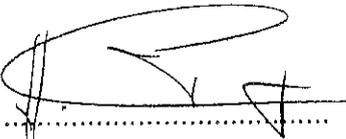
<sup>2</sup> In der DIN 4109 erfolgt die Zuordnung auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels, der 3 dB(A) höher ist als der Beurteilungspegel. Daher weichen die hier genannten Werte 3 dB(A) von den Angaben in der entsprechenden Tabelle der DIN 4109 ab.

<sup>3</sup> Für Fenster wird zusätzlich in Klammern die entsprechende Schallschutzklasse nach VDI 2719 angegeben.

### 7.4 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Gewerbegebiet muß bei Bebauung der Fläche durch Aufforstung einer 0,75 ha großen Ackerfläche auf dem Flurstück 510, Flur 15, Gemarkung Heiligenhaus erfolgen. Dabei sind die Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplans vom "Ökologischen Planungsbüro Overath" (Oktober 1998) und die "Ergänzende Stellungnahme zum landschaftspflegerischen Begleitplan" (Oktober 2000) zu beachten.

Heiligenhaus, den... 10/02/03

  
.....  
Flügge  
(Erster / Technischer Beigeordneter)

Anlagen zur Begründung:

1. "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser"  
(Projekt Nr.: V00344 pr-me, vom 16.10.2000),  
Fülling Beratende Geologen GmbH, Wuppertal
2. "Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und einen großflächigen  
Einzelhandelsbetrieb im Bebauungsplangebiet Nr. 84/I" (Gutachten-Nr.  
3.3/550/2000, vom 11.08.2000), RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen
3. "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Pinner Str. / Querspange / Velberter Str."  
(Oktober 1998), Ökologisches Planungsbüro Overath
4. "Ergänzende Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den  
Bebauungsplan Nr.: 84/1 (Oktober 2000), Stadt Heiligenhaus
5. "Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 84/1 Velberter Straße /  
Am Meisenkothen" (Januar 2003), Büro Ökoplan, Essen
6. Auszug aus dem bei Satzungsbeschluss gültigem Abstandserlass

Der Bebauungsplan wurde erarbeitet von:

3D Architekten und Stadtplaner  
Johanniterstr. 12 52064 Aachen