

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“

Bestandteil der zur Einsichtnahme bereitzuhaltenden Unterlagen im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planung

Durch die Ausweisung eines großen Bereiches für gewerbliche Nutzung (ASB-GE) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf besteht für die Stadt Heiligenhaus die Möglichkeit, südwestlich der Feuerwache im Bereich östlich der Friedhofsallee und westlich der Ratinger Straße bzw. des Leibecker Bachtals einen großflächigen Gewerbebestandort zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Weiterführung der Bundesautobahn A 44 zwischen der A 3 im Westen und dem bereits fertig gestellten Teilstück zwischen Heiligenhaus (Ratinger Straße) und Essen sowie des nach Fertigstellung nur noch 15 Fahrminuten entfernt liegenden Flughafen Düsseldorf, erhält das Gewerbegebiet an der Ratinger Straße / Friedhofsallee eine außerordentliche Standortgunst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 wird das Ziel verfolgt, diese zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einer gewerblichen Bebauung zuzuführen. Dadurch kann der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Flächen entsprochen, dem gravierenden, in der Region atypischen Arbeitsplatzrückgang entgegengewirkt und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus gesichert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Untersuchung des Änderungsbereiches erfolgte durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes, Sichtung des Landschaftsplanes, und Auswertung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“ erstellten nachfolgenden Gutachten:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökoplan Essen, August 2004,
- Ökologische Bestandsaufnahme, Hamann & Schulte Gelsenkirchen, Dezember 2011,
- Baugrundgutachten und Hydrogeologische Bewertung der Versickerung, Dipl.-Ing. J. U. Kügler, Nov. 2004,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ökoplan Essen, März 2012,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökoplan Essen, März 2012,
- Verkehrsuntersuchung Ratinger Straße, Brilon-Bondzio-Weiser Bochum, September 2014,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ökoplan Essen, Februar 2017,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökoplan Essen, Februar 2017,

- Entwässerungskonzept und BWK M3 Nachweis, Geweke und Partner Lohmar, Februar 2017,

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Inhalte der vorgesehenen Änderung informiert und zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes wurde jeweils ein aktueller Umweltbericht erstellt, der den derzeitigen Umweltzustand beschreibt und die Auswirkungen der Planung bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 57 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die bei Durchführung der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Naturhaushalts führen werden. Die detaillierte Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wurde in den vorgenannten landschaftspflegerischen Begleitplänen bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestimmt. So sind innerhalb des Plangebietes drei Flächen festgesetzt, die als Maßnahmenflächen den Eingriff mindern und mit den Festsetzungen „Anlage einer flächigen, lockeren Schutzpflanzung mit ausschließlich heimischen Gehölzen“ (M1 und M2) sowie „Erhalt der vorhandenen Brachfläche und Anlage einer flächigen, lockeren Schutzpflanzung mit ausschließlich heimischen Gehölzen“ (M3) dem Ausgleich dienen.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann, wurden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen, die geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ermöglichen. Demgemäß wird eine städtische Fläche westlich des Plangebietes der intensiven ackerbaulichen Nutzung entzogen und in extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 erfolgt eine Erweiterung der Bauflächen des Stadtgebietes Heiligenhaus in Richtung Südwesten und somit eine Inanspruchnahme von Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann liegen. Der Kreisausschuss des Kreises Mettmann fasste daher in seiner Sitzung am 27.09.2012 den Beschluss, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“ die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt ließen erkennen, dass bei Realisierung des Planvorhabens für das Schutzgut Boden erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese sind jedoch unvermeidbar, da durch die innerhalb der Gewerbegebiete mögliche Bebauung eine Versiegelung und Verdichtung des Bodens erfolgt, die dafür sorgt, dass der Boden seine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion verliert. Betroffen sind teilweise Böden, die eine überdurchschnittliche natürliche Ertragsfunktion aufweisen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ wurde im Rahmen der ökologischen Untersuchungen festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung, die Greifvogelarten Turmfalke und Mäusebussard auftreten, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Im Bereich des Feuerwehrareals und auf einer nicht näher bestimmten Fläche im südlichen Teil des Biotopkomplexes Deponie, Kleingartenanlage und angrenzenden Waldflächen sind Brutplätze des Turmfalken nachgewiesen bzw. liegen Hinweise darauf vor.

Auch für den Mäusebussard liegen Hinweise vor, dass im oberen Teil des Leibecker Baches ein Brutplatz vorhanden sein könnte, obwohl dieser in den letzten Jahren nicht korrekt gefunden wurde.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann wurde daher abgestimmt, dass die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche westlich des Plangebietes (extensiv genutztes Grünland) zudem als neues Nahrungshabitat für die planungsrelevanten Greifvogelarten dienen kann.

Als Ersatz für den möglichen Verlust des Brutplatzes des Mäusebussards wird der vorhandene Altbaumbestand auf einer städtischen Fläche südlich des Plangebietes -Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstücke 88 und 463- erhalten und aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen (neues Brutrevier).

Zudem wurde festgelegt, dass die Bäume der Friedhofsallee –auch während der Neuanlage der Straße- als Leitlinie für Zwergfledermäuse zwischen den Quartieren im Siedlungsgebiet und weiteren Nahrungshabitaten weiterhin erhalten bleiben.

Das Landschaftsbild wird sich durch eine mögliche Bebauung verändern. Daher sind am Ost- und Südrand des Bebauungsplanes Flächen festgesetzt, welche der Ortsrandbegrünung dienen. Zudem sind innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete zusätzliche Freihaltebereiche konkret festgesetzt.

Die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht nachhaltig oder erheblich betroffen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden innerhalb des Planverfahrens im Sinne des Baugesetzbuches mehrmals beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf erfolgte bereits durch Planaushang in der Zeit vom 20.09.2004 bis einschließlich 20.10.2004. Aufgrund mehrerer Änderungen der Plankonzepte, u.a. wurde der vorgesehene Geltungsbereich neu gefasst, erfolgte die Offenlage des 1. Planentwurfes in der Zeit vom 12.04.2012 bis einschließlich 16.05.2012. Es nahmen nur wenige Personen Einsicht in die Planung.

Zum Vorentwurf gaben verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur Folge hatten.

Wesentlich für die weitere Ausarbeitung der 1. Entwurfsfassung waren seinerzeit die Stellungnahmen des Kreises Mettmann, des staatlichen Umweltamtes Düsseldorf, des Landesbetriebes Straßenbau NRW, des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes und des BUND Heiligenhaus.

Den Anregungen aus dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung konnte gefolgt werden. Es wurde zur Entwurfsfassung ein Umweltbericht erstellt, eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet, der Eingriff bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend der Anregungen ergänzt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zum Vorentwurf eine Stellungnahme abgegeben, deren Anregungen zum Teil gefolgt werden konnte.

Im weiteren Verfahren –1. Offenlage des Planentwurfes im April und Mai 2012- wurden seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden überwiegend fachliche Informationen und Hinweise zur Entwurfsfassung abgegeben, die zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt wurden.

Diese berücksichtigten Anregungen, ein neu entwickeltes Plankonzept und die dadurch bedingte erneute Änderung des vorgesehenen Geltungsbereiches führten zu einer Änderung

der Planzeichnung und somit zu einer erneuten Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 17.03. – 21.04.2017.

Zu dieser 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gaben erneut verschiedene Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Anregungen aus der Bürgerschaft wurden jedoch nicht vorgetragen.

Der Anregung des Kreises Mettmann zur Entwässerung konnte dahingehend gefolgt werden, indem ein detailliertes neues Entwässerungskonzept erarbeitet wurde. In diesem wurde dargestellt, dass die Ableitung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz erfolgen und über Rückhalte- und Kläeinrichtungen gereinigt und gedrosselt dem Leibecker Bach zugeführt werden kann. Das Schmutzwasser wird über neu anzulegende Kanäle der vorhandenen Kläranlage im Angertal zugeleitet.

Weitere Anregungen des Kreises Mettmann betrafen den Bodenschutz (Untere Bodenschutzbehörde). Diesen Anregungen wurde seitens der Stadt in der Abwägung nicht gefolgt, da ein Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Böden im Rahmen einer Bebauung unvermeidlich ist und Flächen, die alternativ für eine gewerbliche Bebauung innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt werden könnten, nicht vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 57 soll ermöglichen, der Stadt Heiligenhaus dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um somit Firmen um- und anzusiedeln und dadurch Arbeitsplätze in Heiligenhaus zu erhalten und zu schaffen. Zudem wurde im Rahmen der vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichregelung der Eingriff in den Boden besonders bewertet und entsprechend gewürdigt.

Die Landwirtschaftskammer hatte aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung, da landwirtschaftlich wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden und somit Produktionsgrundlage für den Acker- und Futterbau landwirtschaftlicher Betriebe verloren gehen.

Diesen Anregungen wurde nicht gefolgt, da die Stadt Heiligenhaus dringend Gewerbepotenziale benötigt, die dem Verlagerungsbedarf innerstädtischer Betriebe und der Neuansiedlung neuer Gewerbebetriebe dienen soll, um dem gravierenden, in der Region atypischen Arbeitsplatzrückgang entgegenzuwirken und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus zu sichern. Die Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen zur Nutzung als Maßnahmenflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann festgelegt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel der Einleitung einer Gewerbeflächenentwicklung im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Friedhofsallee und Leibecker Bachtal. Die Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Planungsalternativen wurden geprüft.

Die Stadt Heiligenhaus hat der Wiedernutzung von stillgelegten gewerblichen Bauflächen bisher Vorrang gegenüber der Entwicklung neuer Baugebiete im Freiraum eingeräumt, soweit geeignete Flächenpotenziale für die angestrebte Nutzung zur Verfügung standen.

Mögliche Flächen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Stadtgebiet Heiligenhaus, darunter auch Flächen ehemaliger brachgefallener Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet, wurden untersucht. Insgesamt wurde festgestellt, dass keine gewerblichen Innenentwicklungspotenziale mehr vorhanden sind. Eine Alternative zur Flächenneuanspruchnahme besteht nicht.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 07.08.2018

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin