

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße“

Gemäß § 10 Abs. 4 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.

Nach Aufgabe des Standorts der heiligenhauser Firma Kiekert AG wurde im Herbst 2005 zunächst ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, um die bestmögliche Nachnutzung dieser innerstädtischen Flächen zu finden. Die Rahmenplanung für das insgesamt ca. 5 ha große Gelände wurde umgesetzt durch eine Flächennutzungsplan-Änderung und zwei Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 65 umfasst den ehemaligen Firmenparkplatz sowie angrenzende Flächen westlich der Kettwiger Straße.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde die Kreisverwaltung mit der Unteren Landschafts-, Wasser- und Bodenschutzbehörde, die örtlichen Naturschutzverbände sowie weitere Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping-Termin am 12.01.2007 eingeladen, in dem über die Planungsabsichten für das Kiekert-Areal unterrichtet wurde und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert wurden.

Dabei teilte der Landesbetrieb Wald und Holz mit, dass die baumbestandene Böschung entlang des PanoramaRadweges im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße/Rheinlandstraße“ als Wald einzustufen ist, zu welchem entsprechende Abstände einzuhalten sind. Im Zuge der späteren Auskoffierung der Altlast, die bis in den Böschungskörper reichte, konnte der Baumbestand jedoch nicht erhalten werden. Der als Wald eingestufte Bereich liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Parkanlage gestaltet wurde. Die Bepflanzung der neuen Grünanlage orientiert sich an der einheimischen, standorttypischen Vegetation, es entstanden Rasenflächen, Blumenwiesen und Gehölzflächen, die durch Solitärbäume ergänzt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 65 errechnet einen Kompensationsüberschuss von 27.199 Punkten, womit der Eingriff ausgeglichen ist.

Der BUND, Ortsgruppe Heiligenhaus teilte mit, dass auf dem Friedhof Fledermäuse und Eulen leben. In der Bestandsaufnahme durch das Büro für Umweltplanung und angewandte Ökologie Hamann & Schulte, welches die Artenschutzprüfung erstellte, wurde das Vorkommen von Zwergfledermäusen (jagend) bestätigt. Mit der Anlage der Parkanlage stehen der Zwergfledermaus, die ihren Hauptlebensraum in Siedlungen haben, wieder ausreichend Jagdreviere zur Verfügung.

Weiterhin wurde angeregt die ‚Wildfläche‘ nördlich des Parkplatzes Rheinlandstraße zu erhalten. Von Seiten der Planung war dieser Bereich bereits in den ersten Konzepten als Grünfläche vorgesehen, da hier die mächtigsten Altablagerungen vorhanden sind. Mittlerweile wurde nach der Geländemodulation der Park mit naturnahen Wiesenflächen, Wegen, einem Bewegungsparcour und einer Boulebahn hergestellt und sehr gut von der Bevölkerung angenommen.

Ferner wurde angeregt, die Weißdornhecke und zwei Weiden auf dem Parkplatz zu erhalten. Da die Gehölze jedoch zum Teil bereits abgängig/geschädigt waren, wurden sie im Zuge der Altlastensanierung und Ummodellierung des Geländes der Parkanlage entfernt. Zum Ausgleich wurden umfangreiche Neuanpflanzungen mit heimischen Gehölzen durchgeführt.

Der Kreis Mettmann wies schriftlich auf die vorhandenen Altlasten hin und gab allgemeine Hinweise. Im späteren Verfahren wurde die Altlastensanierung in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde vorbereitet und durchgeführt. In den Bereichen die für eine Bebauung vorgesehen sind wurde die Altablagerung ausgekoffert, im Bereich der zwischenzeitlich realisierten Parkanlage ist nach der Modellierung der Geländeoberfläche die Altlast abgedeckt worden.

Bereits zum Vorentwurf wurde ein Grünordnungsplan (März 2007) erstellt, der die Gewerbefläche beurteilte. Im weiteren Verfahren wurden grünordnerische Maßnahmen, insbesondere Bepflanzungen der öffentlichen Räume empfohlen, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz errechnet einen hohen Kompensationsüberschuß.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Juni 2007 stellte jagende Zwergfledermäuse im Plangebiet fest. Zwergfledermäuse gelten als typische Siedlungsfledermäuse, die in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Durch die offenen Flächen der Parkanlage stehen wieder ausreichend Jagdreviere zur Verfügung. Weitere planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen zumal auch kein entsprechendes Lebensraumpotenzial vorhanden ist.

Der Umweltbericht bewertet die Konversion des Betriebsstandortes positiv. Durch die Entsiegelung und Altlastensanierung sowie die spätere Nutzung als Wohnstandort und Parkanlage werden keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umstrukturierung aufgewertet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die die Schalltechnische Untersuchung des Büro Peutz Consult im Januar 2014 empfiehlt. Für die straßennahen Bereiche des Plangebietes ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Für diese Bereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße“ regte der Kreis Mettmann, Kreisgesundheitsamt, zusätzlich zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen an, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume verbindlich festzusetzen. Dies wurde als Empfehlung im Bebauungsplan Nr. 65 aufgenommen.

Weiterhin regte die Untere Landschaftsbehörde an, dass bei einem Abbruch alle Gebäudeteile auf Sommerquartiere und Nester untersucht werden sollten. Da neben dem Wohnhaus und dem dahinterliegenden gewerblichen Gebäude lediglich ein Schuppen auf der ehemaligen Kiekert-Fläche steht und Anzeichen von Quartieren von Fledermäusen, Schwalben oder Mauerseglern nicht vorhanden sind, wird keine entsprechende Festsetzung getroffen, zumal im gegebenen Fall entsprechende Artenschutzrechtliche Bestimmungen greifen.

Andere eingegangene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden gaben fachliche Hinweise und Informationen, die in den Bebauungsplan, insbesondere die Begründung aufgenommen wurden. Die Beteiligungsfrist zum Vorentwurf war vom 29.03.-04.05.2007 und zum Entwurf vom 28.01.-11.03.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand als Planaushang in der Zeit vom 10.04.-11.05.2007 zum Vorentwurf und in der Zeit vom 11.02.-11.03.2014 zum Entwurf statt. Zum Vorentwurf äußerte die ansässige Firma Bedenken darüber, ob sie in dem Wohngebiet weiterhin zulässig

wäre. Da es sich um einen nicht störenden Handwerksbetrieb handelt, der im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig ist, ist eine Fortführung des Handwerksbetriebes planungsrechtlich gesichert.

Weitere schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein, obwohl viele Personen sich die Planungen zum Kiekert-Areal erläuterten ließen. Überwiegend handelte es sich um Interessenten für altengerechtes Wohnen.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis festhalten, dass die Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche in eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben wird und daher positiv zu beurteilen ist. Weitere Planungsmöglichkeiten, wie sie z. B. in der Variantenplanung in der Vorentwurfsphase überprüft wurden, kamen nicht zum Tragen, u. a. weil die Altlastensituation eine Erschließung weiterer Wohnbauflächen unrentierlich macht.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 07.09.2015

Stadt Heiligenhaus

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Peterburs

Fachbereichsleiter