Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße /Westfalenstraße", Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule"

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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Mit dem Bekanntwerden der Umzugsabsichten der Fa. Kiekert an der Kettwiger Straße begannen die Vorüberlegungen, welche Folgenutzung für die aufgegebenen innerstädtischen gewerblichen Flächen sinnvoll erscheint. Für die Flächen östlich der Kettwiger Straße sollte der Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" eine Mischung aus Wohnen, verträglichem Gewerbe, Erschließungs- und Grünflächen festsetzen. Zur Einleitung des Planverfahrens wurde am 12.01.07 ein Scoping-Termin durchgeführt, in dem die Stadt die berührten Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten unterrichtete und sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufforderte. Dabei wurde insbesondere auf die Altlastensituation hingewiesen. Der BUND machte auf Fledermäuse aufmerksam, die auf dem naheliegenden Friedhof beobachtet wurden.

Im Juni 2007 wurde die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, vorgelegt. Es ergab sich ein sehr geringes Konfliktpotential; als einzige streng geschützte Art wurde die Zwergfledermaus jagend im Plangebiet festgestellt.

Der Grünordnungsplan der Planergruppe Oberhausen vom 23.11.10 stellte bei der Berechnung der Eingriffsregelung fest, dass durch die Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann. Nach Abriss der aufstehenden Gebäude und Sanierung der Altlasten stellte auch der Umweltbericht dar, dass die Umstrukturierung des überwiegend bebauten bzw. versiegelten ehemaligen Betriebsstandortes keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben wird.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Nach dem oben genannten Scoping-Termin kamen im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf vom Kreis Mettmann Hinweise auf Altlasten, die im Folgenden saniert wurden. Entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise finden sich in der Planzeichnung bzw. Begründung. Der Landschaftsverband verwies auf das benachbarte Denkmal Friedhofstraße 14. Durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche wird es von der neuen baulichen Nutzung abgeschirmt, so dass der Umgebungsschutz gewährleistet werden kann. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich der Nachbarschaft mit der Gießerei Hitzbleck, konnten letztendlich ausgeräumt werden, da der Betrieb aufgegeben wurde und planungsrechtlich eine gleichwertige Folgenutzung bereits zuvor ausgeschlossen wurde.

Der BUND stimmte der Planung zu, wünschte jedoch eine Kartierung über eine volle Vegetationsperiode. Da die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung keine Hinweise lieferte, die die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen rechtfertigte, wurde die Anregung abgewiesen.

Aufgrund aktueller Planerfordernisse wurden die Bauflächen in der Entwurfsfassung überwiegend in Sondergebiet für Hochschule und Einzelhandel geändert. Insgesamt wurde im Beteiligungsverfahren zum Entwurf die Neustrukturierung des Plangebietes allgemein begrüßt. Bedenken wurden lediglich hinsichtlich des vorgesehenen Sondergebietes Einzelhandel geäußert, so dass hier eine Überprüfung der Festsetzungsinhalte vorgenommen wurde. Um die Planungen für das Sondergebiet Hochschule nicht zu verzögern, wurde der Bebauungsplan geteilt und für den nördlichen Teilbereich I der Satzungsbeschluss gefasst.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden mit der Aufstellung des Innenstadtkonzeptes erste Ideen und Vorüberlegungen auch für das Kiekert-Gelände zu Papier gebracht. Konkrete Entwicklungskonzepte wurden dann in der Architekten-Entwurfswerkstatt im Oktober 2005 zum Kiekert-Areal durchgespielt. Nach Analyse der vorhandenen Strukturen wurden Lösungsansätze entwickelt und geprüft. Letztendlich einigte man sich auf ein Konzept, das eine der Innenstadtlage entsprechende Entwicklung zu einem neuen, attraktiven und lebendigen Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Innenstadt ergänzenden Funktionen und Einzelhandelsnutzung vorsah. Grünbereiche wurden eingeplant. Im Laufe des Planverfahrens wurde das Konzept aufgrund der aktuellen Entwicklung mit dem Zuschlag für den Hochschulstandort angepasst. Auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes flossen in die Überlegungen ein. So stellen die durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße /Westfalenstraße" ausgewiesenen Flächen das Ergebnis eines längeren Planungsprozesses dar, in dem immer wieder Planalternativen geprüft wurden.

Die Entscheidung, den neuen Hochschulstandort im Kiekert-Areal zu realisieren erfolgte, insbesondere aufgrund der Überlegungen, das Konversionsgelände mit neuem Leben auszufüllen und städtebauliche Akzente zu setzen. Geeignete Bestandsimmobilien für die Umnutzung zur Fachhochschule standen nicht zur Verfügung. Baulücken in ausreichender Größe ebenfalls nicht. Hinzu kam, dass diese neue Nutzung nicht auf einer Freifläche am Stadtrand gebaut, sondern ins Stadtbild integriert werden sollte, um so der Stärkung der Innenstadt beizutragen.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis festhalten, das die durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße /Westfalenstraße" für den Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" vorgesehene Umnutzung der gewerblichen Bauflächen in Sondergebiet für Hochschule, in Verkehrsflächen und Grünflächen sowohl positiv für die Stadtentwicklung als auch für den Natur- und Landschaftsschutz zu werten ist.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 26.11.12

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Peterburs
Fachbereichsleiter