

# ***Stadt Heiligenhaus***

## **Begründung zur 23. Flächennutzungsplan-Änderung Bereich 'Kiekert-Areal'**

gemäß § 5 (5) BauGB

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

18. Juni 2012



**Stadt  
Heiligenhaus**  
*Der Bürgermeister*

**INHALTSVERZEICHNIS**

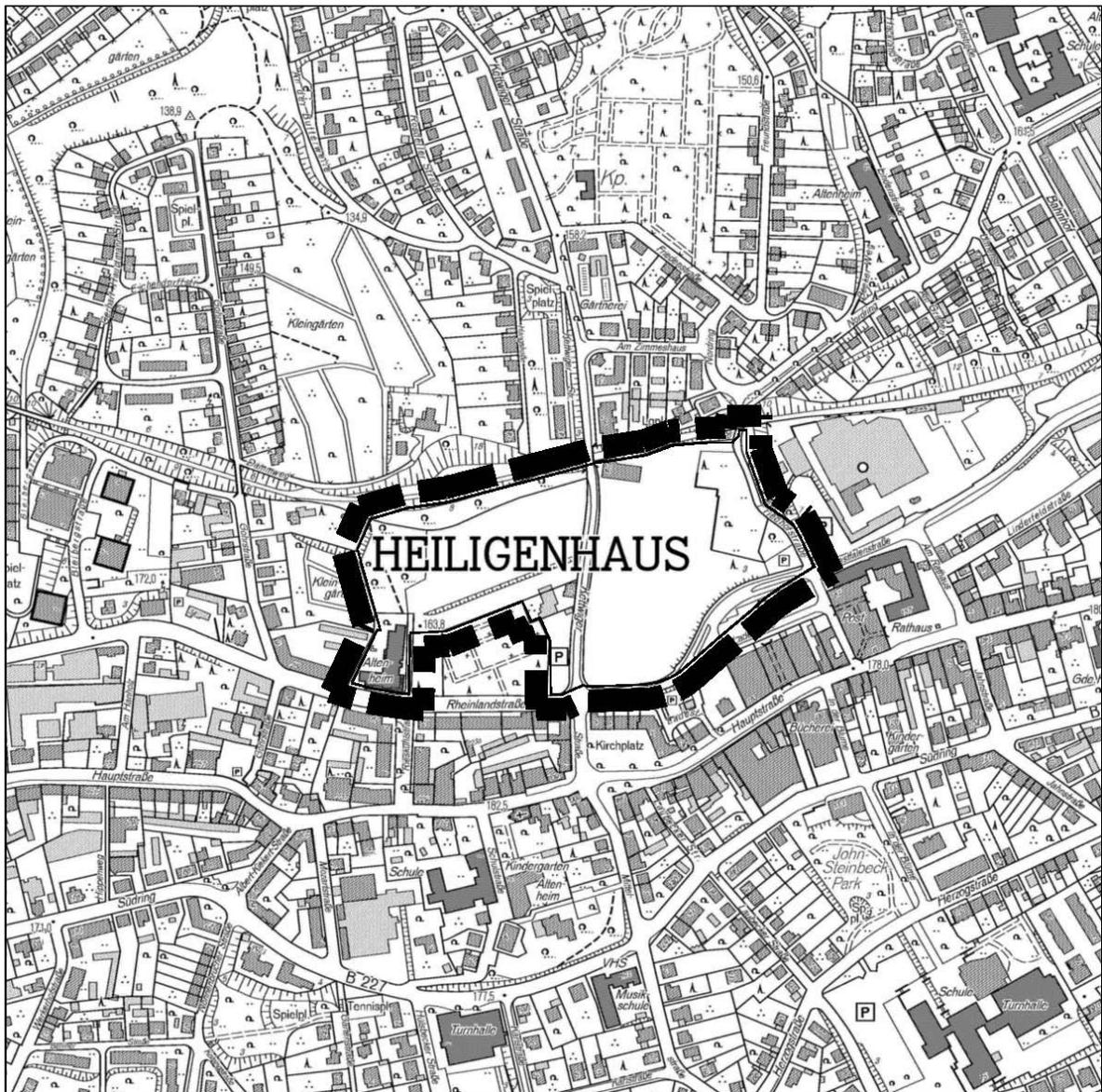
Teil A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE .....	3
1	ÄNDERUNGSBEREICH .....	3
1.1	Lage und Abgrenzung .....	3
1.2	Städtebauliche Situation und Konzeption.....	4
1.3	Städtebauliches Entwicklungsziel .....	5
2	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	6
2.1	Regionalplan (GEP 99).....	6
2.2	Bauleitplanung.....	6
2.3	Landschaftsplan .....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	7
3.1	Flächenbilanz .....	8
4	HINWEISE.....	9
4.1	Bergbau.....	9
Teil B	UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB .....	10
I	ZUSAMMENFASSUNG .....	10
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	11
II.1	Auswirkungen auf den Menschen.....	11
II.2	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume .....	11
II.3	Boden / Altlasten .....	12
II.4	Wasser .....	14
II.5	Luft .....	15
II.6	Kultur- und Sachgüter.....	15
II.7	Ver- und Entsorgung.....	15
III	GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	16
IV	NULLVARIANTE .....	16
V	GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (Monitoring) .....	16
VI	WEITERE ANGABEN (gem. § 2a BauGB) .....	16

## Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### 1 ÄNDERUNGSBEREICH

#### 1.1 Lage und Abgrenzung

Die ca. 6,17 ha große Fläche der 23. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan

## 1.2 Städtebauliche Situation und Konzeption

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal des ehemaligen Kiekert-Werkes westlich und östlich der Kettwiger Straße. Die Flächen befinden sich im Innenstadtbereich nördlich der Hauptstraße zwischen der Westfalenstraße / Rheinlandstraße und dem Panoramaweg.

Die 1857 gegründete Schloss- und Baubeschlägefabrik Kiekert und Söhne baute ihr Betriebsgelände in unmittelbarer Nähe des Ortskerns kontinuierlich aus. Aufgrund der topografischen Situation und des vorhandenen baulichen Zustandes waren nur eingeschränkte Erweiterungspotenziale am Standort gegeben. Deshalb verlagerte der Betrieb seine Produktionsstätten an den Stadtrand. Das bisherige Werksgelände, mit rund 5 ha von den Ausmaßen nahezu so groß, wie der Kern der Innenstadt selbst, steht damit der Zuführung neuer Nutzungen zur Verfügung. Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG hat im Treuhandauftrag des Landes NRW für den Grundstücksfonds die Fläche erworben. Die NRW.URBAN hat nach Besitzübergang ab Mitte 2007 die aufstehenden Gebäude abgebrochen und erforderliche Bodensanierungsmaßnahmen vorgenommen und wird das Gelände erschließen und baureif machen. Da der Standort 'Kiekert' für die Gesamtentwicklung der Stadt Heiligenhaus von herausragender Bedeutung ist, wurde im Herbst 2005 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Der überarbeitete Siegerentwurf war zunächst Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitpläne.

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 ursprünglichen städtebaulichen Konzeption.

Ein weiterer Anlass die städtebauliche Konzeption zu ändern ergab sich aus den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> für die Stadt Heiligenhaus, in dem Teile des Kiekert-Gelände in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgenommen wurden. Die Ergänzung um das Kiekert-Gelände bietet das notwendige Entwicklungspotenzial zur Attraktivierung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Heiligenhaus. Dies orientiert sich auch an den Grundaussagen des Heiligenhauser Innenstadtkonzeptes<sup>2</sup>, in dem die bisherige lineare, bandartige Prägung des innerstädtischen Raums stadtstrukturell eine bedeutende Erweiterung in eine weitere Entwicklungsrichtung erfährt.

Das Plangebiet, welches nach Nordosten hin von 178 m ü. NN auf 159,5 m ü. NN abfällt, beinhaltet das ehemals dicht bebaute Werksgelände östlich der Kettwiger Straße sowie den westlich der Kettwiger Straße gelegenen ehemaligen Mitarbeiterparkplatz. Die Kettwiger Straße ist Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes und dient darüber hinaus der Erschließung der zwei- bis dreigeschossigen Wohngebiete nördlich des Zentrums.

---

<sup>1</sup> Heinze und Partner in Kooperation mit CIMA Beratung+Management: Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus, Dortmund, Köln 29.05.2009

<sup>2</sup> Stadt Heiligenhaus: Innenstadtkonzept Heiligenhaus, Perspektiven für die Stadtentwicklung, 2006

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. Die Bahnlinie wird östlich der Kettwiger Straße in Hochlage geführt, westlich davon in Tieflage. Als Interimsnutzung wurde die Bahntrasse als kombinierter Geh- und Radweg hergerichtet und bietet als Panoramaradweg eine Verbindung zwischen dem Ruhrtal und dem Bergischen Land. Nördlich davon schließt ein Wohngebiet an; westlich dieses Wohngebietes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die der Entlastung der Hauptstraße dienende Westfalenstraße / Rheinlandstraße. Die Inbetriebnahme der kompletten Entflechtungsstraße erfolgte im Sommer 2011. An das ehemalige Produktions- und Verwaltungsgelände grenzt im Süden die rückwärtige Bebauung der Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße) an. Der ehemalige Mitarbeiterparkplatz wird im Süden begrenzt durch einen Friedhof, an den eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Mischnutzung anschließt.

Der öffentliche Parkplatz an der Kettwiger Straße sowie die Fläche des Caritas-Altenpflegeheimes an der Rheinlandstraße, das im Jahr 2009 auf der westlichen Teilfläche des vormals öffentlichen Parkplatzes entstanden ist, werden in die Flächennutzungsplan-Änderung einbezogen.

Im Osten wird das Plangebiet von der Friedhofstraße begrenzt. Hier befindet sich ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert. Der östlich der Friedhofstraße gelegene Betrieb der Fa. Hitzbleck ist zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschen.

### **1.3 Städtebauliches Entwicklungsziel**

Der Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Änderungsbereich bislang als Gewerbegebiet aus. Ziel der Konversion ist es, das gesamte Gelände grundlegend städtebaulich, funktional und gestalterisch neu zu strukturieren.

Das städtebauliche Konzept sieht eine der Innenstadtlage entsprechende Entwicklung mit einer gemischten Nutzung östlich der Kettwiger Straße vor. Ein neues, attraktives und lebendiges Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Innenstadt ergänzenden Funktionen und Einzelhandelsnutzung soll entstehen. Aus diesem Grund wurden die Flächen auch in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einbezogen, den das Einzelhandelskonzept, welches vom Rat der Stadt am 17.06.2009 beschlossen wurde, benennt.

Die Einzelhandelsnutzung an der Hauptstraße unterliegt der Bestandspflege. Es sollen jedoch Einzelhandelsflächen, die einen nachhaltigen Beitrag zur Belebung, Attraktivitätssteigerung und Entwicklung der Innenstadt leisten können, unmittelbar an der Westfalenstraße angesiedelt werden.

Nördlich davon soll der Campus Velbert.Heiligenhaus entstehen, ein Hochschulkomplex für ein duales Ingenieurstudium mit Hörsälen, Laboren, Bibliothek, Mensa und Verwal- tungsflächen, der Platz für zunächst ca. 300 Studenten bieten soll.

Westlich der Kettwiger Straße soll in erster Linie eine hochwertige, innerstädtische Wohn- nutzung angeboten werden. Dichte und Struktur sollen sich an den umgebenden Struk- turen orientieren, zugleich jedoch über eigene, unverwechselbare Qualitäten verfügen. Langfristig soll das Grundstück Kettwiger Straße 23 städtebaulich in die Neuordnung des Quartiers einbezogen werden.

Darüber hinaus soll ein Standort für eine/n Kindergarten/Kindertagesstätte planungs- rechtlich gesichert werden.

Zur Bebauung nicht geeignete Flächen im Bereich einer ehemaligen Altablagerung am westlichen Rand des Plangebietes, die zudem stark nach Nordwesten abfallen, sollen das innerstädtische Grünflächenangebot ergänzen.

## **2 STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG**

### **2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Düsseldorf und für alle raumbedeutsamen Planun- gen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) stellt den Änderungs- bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Entlang der Südgrenze ist die West- falenstraße / Rheinlandstraße als 'Straße für den vorwiegenden überregionalen und regio- nalen Verkehr' dargestellt. Im Norden ist die ehemalige Bahntrasse als 'Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr' dargestellt.

### **2.2 Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 enthält für das Plangebiet folgende Dar- stellungen:

- Gewerbliche Bauflächen - mit besonderen Einschränkungen, die Gliederung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
- Parkplatz
- Altlasten und Altablagerungen (Kennzeichnung)
- Sanierungsgebiet (Kenntlichmachung)
- Denkmal (nachrichtliche Übernahme) für ein Gebäude, welches nicht mehr vorhanden ist, da es durch Brand zerstört wurde.

Der Bereich der 23. Änderung befindet sich unmittelbar nordwestlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Heiligenhaus, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Westfalenstraße / Rheinlandstraße. An der Rheinlandstraße ist der Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' dargestellt. Der vorhandene Parkplatz westlich davon ist als 'Verkehrsfläche' dargestellt.

Westlich an den Änderungsbereich grenzt eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kleingartenanlage'. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches ist die Trasse der ehemaligen Niederbergbahn als Bahnanlage dargestellt. Im Osten ist die Fläche der zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschenen Fa. Hitzbleck als gewerbliche Baufläche mit besonderen Einschränkungen (die Gliederung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung) dargestellt.

Parallel zur vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. 65 'Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße' und Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' erstellt, in denen die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Heiligenhaus konkretisiert wird.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

## **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

Entsprechend der in Pkt. 1.2 und 1.3 dargelegten städtebaulichen Zielsetzung stellt die Flächennutzungsplan-Änderung für die Teilfläche östlich der Kettwiger Straße Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen 'Einkaufszentrum' für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums sowie 'Hochschule' für den Hochschulstandort dar. Fragen der Lage, der Größenordnung, der Zuordnung der erforderlichen Stellplätze und der städtebaulichen Einbindung in die Gesamtentwicklung des Standortes und der optimalen Verknüpfung mit der Haupteinkaufslage sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne konkretisiert.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung wird für die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, die innerhalb des im Einzelhandelskonzept beschriebenen zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ liegt, die maximale Verkaufsfläche als textliche Darstellung ergänzt. Entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes und den daraus entwickelten Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ Teilbereich II „Sondergebiet Einkaufszentrum“ wird die Verkaufsfläche auf maximal 5.600 m<sup>2</sup> festgelegt. Gemäß diesem Bebauungsplan sind folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Lebensmittel-Vollsortimenter maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektro / Computer maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bekleidung / Wäsche maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Sportartikel maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zwischen den Sondergebieten und der Friedhofstraße wird eine gemischte Baufläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt.

Westlich der Kettwiger Straße wird eine Teilfläche als Wohnbaufläche für innenstadtnahes Wohnen dargestellt. Außerdem wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten / Kindertagesstätte' dargestellt. Daran anschließend erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'.

Die ehemals als Parkplatz genutzte Fläche an der Rheinlandstraße, die heute mit einem Altenheim bebaut ist, wird als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 'Rheinlandstraße / Gohrstraße' wurde hier die Ansiedlung eines Altenpflegeheimes planungsrechtlich gesichert.

Der vorhandene Parkplatz an der Kettwiger Straße, östlich des Friedhofs, soll weiterhin als solcher zur Verfügung stehen und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Eine südöstliche Teilfläche wird im Bereich Ladestraße / Friedhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Hier konnte durch die Neustrukturierung des Kiekert-Geländes die Trasse der Westfalenstraße dahin gehend optimiert werden, dass die Straßenführung nördlich des Parkplatzes Ladestraße erfolgen kann und somit die zentral gelegenen Stellplätze unmittelbar an der Geschäftsbebauung der Hauptstraße angebunden bleiben.

Die beabsichtigte Planung entspricht der Regional- und Landesplanung, da der gesamte Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Regionalplan (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist.

Die Altstandorte werden - abweichend von den Darstellungen im Altlastenkataster 2004 - in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann entsprechend ihren tatsächlichen Ausdehnungen gekennzeichnet.

### 3.1 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,17 ha und unterteilt sich wie folgt:

#### Bisherige Darstellung:

Gewerbliche Baufläche:	5,95 ha
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz:	0,22 ha

Darstellung durch die 23. Flächennutzungsplan-Änderung:

Wohnbaufläche:	1,28 ha
gemischte Baufläche:	0,58 ha
Sonderbaufläche Hochschule:	0,90 ha
Sonderbaufläche Einkaufszentrum:	0,82 ha
Gemeinbedarf Kindergarten:	0,20 ha
Verkaufsflächen:	0,97 ha
Grünflächen:	1,43 ha

## 4 HINWEISE

### 4.1 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt teilweise über dem auf Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld 'Thalburg II'. Bergbauliche Tätigkeiten wurden im Änderungsbereich nicht durchgeführt und sind auch nicht geplant.

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld 'Ruhr'. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Wintershall Holding GmbH. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes 'Kohlenwasserstoffe' innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem 'Aufsuchen' versteht man Tätigkeiten zur Feststellung des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein auf Grund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.

Das in einem Teilbereich vorhandene Stollensystem (ehemaliger Luftschutzstollen) wurde mittlerweile fachgerecht verfüllt.

## **Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB**

### **I ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Kiekert-Werke westlich und östlich der Kettwiger Straße. Nach dem Umzug der Firma an den Höseler Platz kann das Gelände geöffnet und zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbe- sowie Hochschulstandort in Innenstadtlage ausgebaut werden.

Durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche sowie die Darstellung eines Mischgebietes im östlichen Plangebiet erfolgt eine Gebietsabstufung, die eine angemessene Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Folgenutzung des Altstandortes der ehemaligen Firma Hitzbleck sicherstellt.

Art und Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Immissionen durch Straßenverkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

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

Im Zuge der Freilegung und Baureifmachung wurde die Schadstoffsituation auf dem Kiekert-Gelände östlich der Kettwiger Straße gutachterlich untersucht und die Bodensanierungsarbeiten abschließend dokumentiert<sup>3</sup>. Die Beschaffenheit des Grundwassers wird im Rahmen eines Monitorings beobachtet. Sollten nach der 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.

Es ist beabsichtigt, die Fläche westlich der Kettwiger Straße nach Erfordernis der Folgenutzung zu sanieren.

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

---

<sup>3</sup> 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

## **II BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Rahmen der Aufstellung der 23. Flächennutzungsplan-Änderung und der Bebauungspläne Nr. 65 'Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße' und Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt.

### **II.1 Auswirkungen auf den Menschen**

Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr (Westfalenstraße sowie Kettwiger Straße) wird im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungspläne Nr. 65 'Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße' und Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' ermittelt. Im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 wurden durch das Büro Peutz Consult GmbH, Beratende Ingenieure, Düsseldorf, Bericht September 2007, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen 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. Art und Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Östlich der Friedhofstraße befindet sich das Gelände eines zwischenzeitlich durch Insolvenz erloschenen Gießereibetriebes. Die Firma war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/2 über die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bestandsgeschützt. Eine gleichartige Folgenutzung ist somit ausgeschlossen. Über ein bereits eingeleitetes Änderungsverfahren des Bebauungsplans 5/2 'Friedhofstraße, Bahnhofstraße, Linderfeldstraße' sollen künftig nur nicht störende Betriebe am Altstandort der Gießerei zulässig sein. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Plangebiet sowie die vorgesehene öffentliche Grünfläche erfolgt eine Gebietsabstufung, die eine angemessene Berücksichtigung einer gewerblichen Folgenutzung des Altstandortes der Gießerei sicherstellt. Auswirkungen auf den Menschen durch Gewerbeimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **II.2 Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

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.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 65 und Nr. 66 wurden landschaftspflegerische Fachbeiträge durch die Planergruppe GmbH Oberhausen erarbeitet, in denen Eingriff sowie Art und Umfang des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs ermittelt werden. Durch die Umstrukturierung des überwiegend bebauten bzw. versiegelten ehemaligen Betriebsstandortes sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Vielmehr kann von einer Aufwertung des Standortes ausgegangen werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zu den Bebauungsplänen Nr. 65 'Westlich Kettwiger Straße / Rheinlandstraße' und Nr. 66 'Kettwiger Straße / Westfalenstraße' wurde durch das Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, Juni 2007, untersucht, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten 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.

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.

### **II.3 Boden / Altlasten**

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für den Bereich der 23. Flächennutzungsplan-Änderung folgende Altlasten / Altlastenverdachtsflächen aus:

im Norden:	6788/2 He
im Osten:	6788/5 He (Betriebsgelände Fa. Kiekert)
im Süden:	6788/6 He – teilweise -
im Westen:	6788/9 He (Kettwiger Straße / Rheinlandstraße)
im Südwesten:	6788/12 He – teilweise

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 wurden.

Mit Ausnahme des im äußersten Nordwesten gelegenen Verwaltungsgebäudes wurden im Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sämtliche Gebäude samt Keller-geschosse bis ca. 5,5 m unter Straßenniveau der Kettwiger Straße abgerissen. Das Ge-lände wurde derart aufbereitet, dass anschließend die geplante Sondergebiets-, Misch-gebiets- sowie Wohnnutzung – bezogen auf den Boden – uneingeschränkt möglich ist.

Im Zuge der Freilegung und Baureifmachung wurde die Schadstoffsituation östlich der Kettwiger Straße gutachterlich untersucht und die Bodensanierungsarbeiten abschließend dokumentiert<sup>4</sup>. 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 wie-der verfüllt wurden.

Für den Bereich des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes westlich der Kettwiger Straße - Altablagerungen Nr. 6788/2 und 6788/9 - wurde durch den Kreis eine Erstbewertung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Auffüllung aus Hausmüll, Industrie- und Gewerbeabfällen besteht. Die beiden Ablagerungen gehören offensichtlich zusammen. Die im informellen Altstandort- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung 6788-009 eingetragene Fläche ist deutlich größer als im Altlastenkataster dargestellt. Der Bereich wurde im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im Vorfeld der Baureifmachung flächen-deckend gutachterlich untersucht<sup>5</sup>. Die Untersuchungen bestätigen, dass Auffüllungen – in unterschiedlicher Mächtigkeit – auf dem gesamten Parkplatzgelände vorliegen. Insofern wird der Empfehlung des Kreises Mettmann gefolgt, die Kennzeichnung auf den gesam-ten Bereich auszudehnen.

Es ist vorgesehen, den Boden derart aufzubereiten, dass die geplanten Nutzungen mög-lich sind. Aufgrund der bestehenden Nutzungseinschränkungen wird dabei im westlichen

<sup>4</sup> DAS BAUGRUND INSTITUT: Bericht zur Dokumentation der Bodensanierung der Phasen 1 und 2 vom 26.02.2010 sowie Gutachten zur Bodensanierung Phase 3 vom 26.08.2010

<sup>5</sup> Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung Jansen & Nysten-Marek: Untersuchungen zur Altlastensituation und zur Un-tergrundbeschaffenheit des Betriebsgeländes der Fa. Kiekert in Heiligenhaus, 'Parkplatzgelände', Eschweiler, Juni 2007

Bereich von einer Überdeckung mit Füllboden und einer Nutzung als Grünfläche ausgegangen.

Die vorgefundenen Methan-Gehalte können bei der vorgesehenen Bebauung durch technische Vorkehrungen ausreichend berücksichtigt werden (Bodenaustausch, Gasdrainage je nach Erfordernis). Gegebenenfalls erforderliche Regelungen werden auf Bebauungsplan-Ebene konkretisiert. Hierzu werden im Frühjahr 2012 weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt.

Für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6788/12 – ehem. Spedition Kettwiger Straße - wurde im Rahmen der Baumaßnahme 'Entflechtungsstraße' in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Rammkernsondierung abgeteuft<sup>6</sup>. Die Anschüttung wurde auf Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) untersucht; MKW-Gehalte wurden nicht nachgewiesen.

## 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 ehemaligen Betriebsgebäude. 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 darüber hinaus eine Versickerung nicht genehmigungsfähig<sup>7</sup>.

### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

<sup>6</sup> SPIEKERMANN GMBH: Entsorgungskonzept und geotechnische Beratung zur Baumaßnahme Innerstädtische Entflechtungsstraße in Heiligenhaus, Düsseldorf, 28. September 2004

<sup>7</sup> DAS BAUGRUND INSTITUT: Gutachterliche Stellungnahme 'Bewertung der Versickerungsmöglichkeit von schadstofffreiem Niederschlagswasser auf dem Erschließungsgelände der Firma Kiekert in Heiligenhaus', Solingen, 13.09.2007

## **II.5 Luft**

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich östlich der Friedhofstraße ein ehemaliger Gießereibetrieb der zwischenzeitlich über eine Insolvenz erloschen ist. Ein Bestandschutz der Betriebsart besteht nicht. Über ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5/2 werden zukünftig nur nicht störende Betriebe zulässig sein.

Das Klima im Plangebiet ist als Stadtklima zu bezeichnen. Durch die geplante Umstrukturierung sind keine negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet zu erwarten.

## **II.6 Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler sind in Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplan-Änderung nicht vorhanden. Fragen der Erschließung, Höhenentwicklung der Neubauten ebenso wie Abstand und Freiraumgestaltung werden zur angemessenen Einbindung des unmittelbar angrenzenden Baudenkmals Friedhofstraße 14 – Fachwerkhäuser – im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

## **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 sicher gestellt.

Das Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet. Da es sich bei der Fläche um belastete Altstandorte handelt, kann das Regenwasser nicht vor Ort versickert werden. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 65 und Nr. 66.

### **III GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN**

Durch die geplante Freilegung und Bodenaufbereitung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsstandortes einschließlich des Parkplatzes mit dem Ziel der Sonderbauflächen, gemischten Bauflächen, Wohnbau- und Grünflächen sowie Fläche für den Gemeinbedarf werden vorhandene schädliche Bodenbelastungen entfernt bzw. gesichert und dadurch das momentane Schadstoffpotenzial verringert. Durch die Schaffung hochwertiger innerstädtischer Bauflächen kann die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vermieden werden.

### **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 würden zerfallen und durch Vandalismus zerstört. Das 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 könnte sich Nachfolgevegetation nur sehr langsam entwickeln.

### **V GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren benannt, da durch die 23. Flächennutzungsplan-Änderung Umweltauswirkungen nicht direkt ausgelöst werden.

### **VI WEITERE ANGABEN (gem. § 2a BauGB)**

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Die Erstellung weiterer Gutachten erfolgt bei Bedarf im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren. Technische Lücken, fehlende Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Aufgestellt:

NRW.URBAN GmbH & Co. KG  
Concepts  
Düsseldorf, 12.01.2012

Stadt Heiligenhaus  
Heiligenhaus, den 18.06.2012  
gez. Flügge  
Technischer Beigeordneter