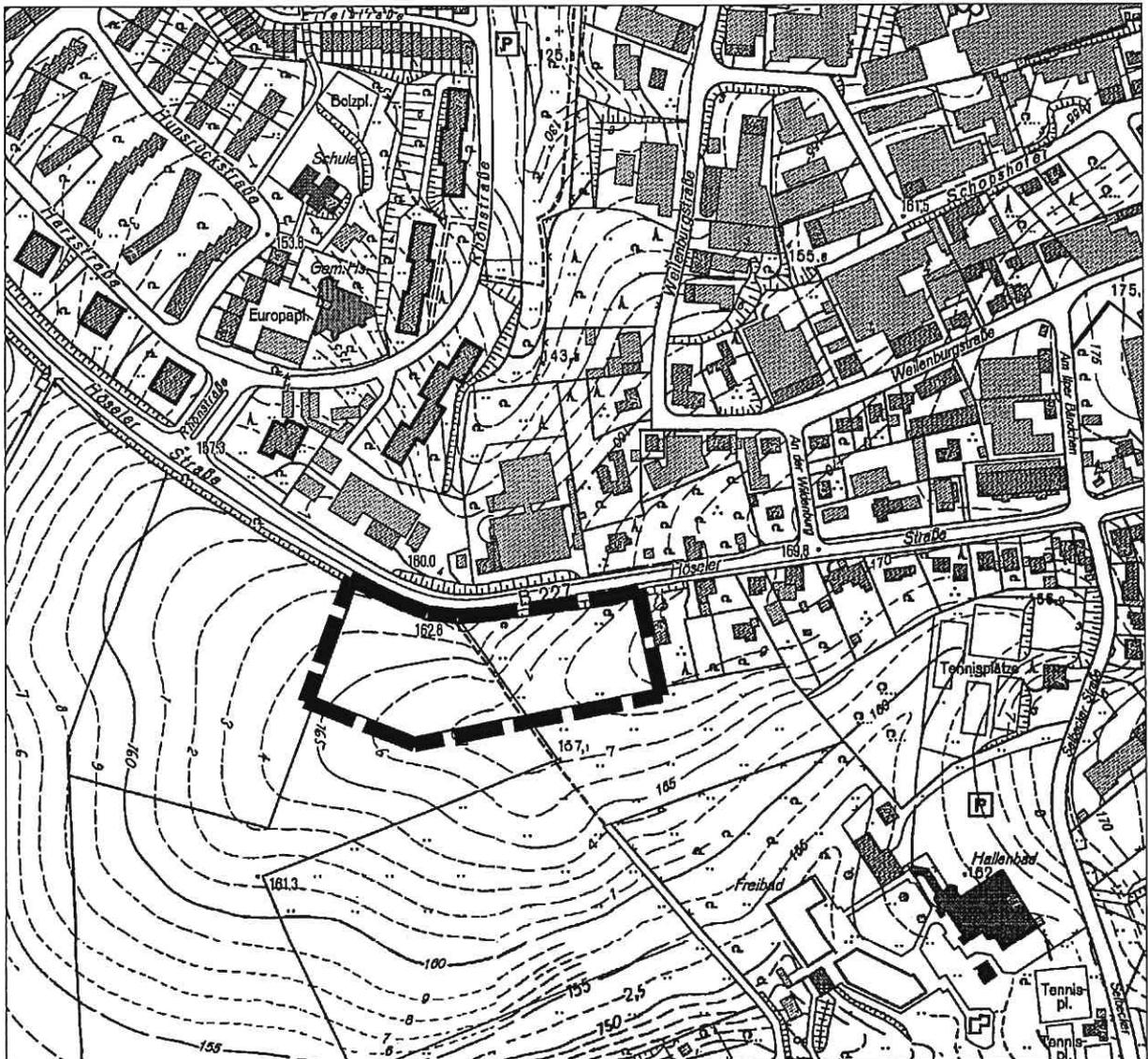


Begründung zur  
24. Flächennutzungsplan-Änderung  
Bereich: „Mischgebiet südlich Höseler Straße“

Stand: Januar 2007



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ÄNDERUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1 Gebietsentwicklungsplan	3
2.2 Bauleitplanung	3
2.3 Landschaftsplanung	3
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
3.1 Planungsanlass, Planungsziel und Bestand	3
3.2 Flächennutzungsplan-Änderung	4
<b>4. STÄDTEBAULICHE BELANGE / HINWEISE</b>	<b>4</b>
4.1 Verkehr / Immissionsschutz	4
4.2 Umweltprüfung / Eingriffsregelung	5
4.2.1 Umweltbericht	5
4.2.1.1 Schutzgut Mensch	6
4.2.1.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	7
4.2.1.3 Schutzgut Boden	7
4.2.1.4 Schutzgut Wasser	7
4.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	8
4.2.1.6 Schutzgut Landschaft	8
4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
4.2.1.8 Wechselwirkungen	8
4.2.1.9 Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
4.2.1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
4.2.1.11 Monitoring	9
4.2.1.12 Zusammenfassung	9
4.3 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Altlasten	10
4.5 Bodendenkmalschutz	10

## **1. ÄNDERUNGSBEREICH**

Die 24. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft eine ca. 1,6 ha große Fläche im westlichen Stadtgebiet von Heiligenhaus, südlich des Ortsteils Oberilp und der Höselers Straße. Die Lage sowie die Abgrenzung sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## **2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan**

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

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Höselers Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### **2.2 Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich, ebenso wie die südlich angrenzenden Flächen durch die 1. Flächennutzungsplan-Änderung, die am 05.07.2006 wirksam wurde, als Wohnbaufläche dargestellt. Für das gesamte Gebiet der 1. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt, der nach der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) in zwei Teilbereichen weitergeführt wird. Für einen kleineren westlichen Teilbereich wird der Bebauungsplan Nr. 50/1 „Sondergebiet Nahversorgung Höselers Straße“ aufgestellt, für den die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Sondergebietes vorsieht. Der Bebauungsplan Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck, Selbecker Straße / Höselers Straße“ beinhaltet neben den Wohnbauflächen auch den Bereich der 24. Flächennutzungsplan-Änderung.

### **2.3 Landschaftsplanung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Das Plangebiet ist Teil des großräumigen Entwicklungsraumes B 1.6- 21 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanes“. Das heißt, sobald ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht ist, tritt diese Festsetzung des Landschaftsplanes außer Kraft.

## **3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

### **3.1 Planungsanlass, Planungsziel und Bestand**

Bereits seit Anfang der 90er Jahre wird die Etablierung eines Wohngebietes südlich der Höselers Straße verfolgt. Das vormals insgesamt ca. 28 ha große Gebiet sollte die Nachfrage im Segment Wohnungsbau, zum großen Teil auch in Form von Mehrfamilienhäusern, für die nächsten Jahre gewährleisten. Seit dem 05.07.2006 ist die 1. Flächennutzungsplan-Änderung „Künftige Wohnbaufläche südlich der Höselers Straße“ wirksam. Ihre Größe ist, im Gegensatz zu dem ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Kon-

zept, um die Hälfte, auf ca. 14,4 ha, reduziert worden. Auf Grundlage dieser neuen Flächenvorgabe wurde ein aktuelles städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses richtet sich nach dem heutigen Bedarf und der Nachfragesituation.

Daraus entstand die Planung für ein Nahversorgungszentrum, das neben dem Neubaugebiet insbesondere den Stadtteilen Ober- und Unterilp sowie Wassermangel dienen soll. Eine ca. 1,3 ha große Teilfläche wird hierfür durch die 22. Flächennutzungsplan-Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 50/1 als Sondergebiet entwickelt.

Zwischen dem geplanten Nahversorgungszentrum und bestehender Bebauung soll ein ca. 70-80 m breiter Streifen entlang der Höseler Straße als gemischte Baufläche entwickelt werden. Hierdurch soll eine verträgliche Nutzungsabstufung zwischen gewerblicher Nutzung, der Bundesstraße B 227 und dem neu zu entwickelnden südlich gelegenen Wohngebiet geschaffen werden.

Innerhalb dieser gemischten Baufläche können sich neben der Wohnfunktion auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), etablieren. Zulässig wären z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Gaststätten, Beherbergungsgewerbe oder Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 50/2, sollen die Zulässigkeiten geregelt werden, insbesondere sollen Einzelhandelsvorhaben ausgeschlossen werden.

Genutzt wird das gesamte Areal der 1. Flächennutzungsplan-Änderung derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche. Im zentralen Bereich der aktuellen Änderungsfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, der aus südöstlicher Richtung kommend, auf die Höseler Straße mündet. Das Gelände fällt von Osten nach Nordwesten von ca. 169 m auf ca. 163 m. Tiefster Punkt des Änderungsbereiches befindet sich im westlichen Bereich an der Höseler Straße bei ca. 162,8 m.

Nach Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Nach Osten schließt sich entlang der Höseler Straße eine Wohnbebauung an, nach Norden das Gewerbegebiet Weilenburg. Direkt gegenüber dem Änderungsbereich befindet sich eine Firma der Elektronik Branche sowie ein Autohaus mit Reifenhandel und Lackiererei. Weiter nordwestlich liegt das Wohngebiet der Oberilp.

### **3.2 Flächennutzungsplan-Änderung**

Gemäß den oben erläuterten städtebaulichen Zielen wird das Plangebiet, das durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird, geändert in gemischte Baufläche.

## **4. STÄDTEBAULICHE BELANGE / HINWEISE**

### **4.1 Verkehr / Immissionsschutz**

Verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden. An der vorgelagerten Bundesstraße befinden sich Bushaltestellen, so dass ein Erreichen nicht nur durch den Individualverkehr, sondern auch mit dem öffentlichen Personen Nahverkehr gesichert ist.

Ob die gemischte Baufläche eine Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße erhalten wird, oder nur über eine südliche Erschließung, die an den neu zu errichtenden Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Höseler Straße/Rhönstraße/Planstraße anbindet, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Zur Zeit befindet sich der Änderungsbereich außerhalb der zur Erschließung bestimmten Ortsdurchfahrt. Zu Beachten ist hier, dass gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz

(FStrG) längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin bedürfen bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt innerhalb eines Abstandes von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Stadt Heiligenhaus wird jedoch darauf hinwirken, die Ortsdurchfahrt in westliche Richtung bis an den geplanten Kreisverkehr an der jetzigen Einfahrt in die Rhönstraße zu verschieben.

Um zu überprüfen, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sind im nachfolgenden Bebauungsplan die Immissionen zu ermitteln. Durch entsprechende Festsetzungen, wie passive Schallschutzmaßnahmen und/oder eine verträgliche Nutzungsabstufung ist eine Konfliktlösung herbeizuführen.

Das Plangebiet wird von den Buslinien 770, 772, 774 und DL1 mit der Haltestelle „Oberilp“ und an der Wildenburg“ bedient. Die Haltestelle „Oberilp“ befindet sich unmittelbar am westlichen Rand des Plangebietes. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle „An der Wildenburg“ beträgt ca. 200 m.

## 4.2 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist. Da das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Entwurf bereits durchgeführt wurde, das auch der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) dient, wird nachfolgend in Kapitel 4.2.1 der Umweltbericht wiedergegeben.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Durch die Umwandlung einer Wohnbaufläche in gemischte Baufläche werden Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50/2 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet der die Eingriffsregelung beinhaltet. Der Bebauungsplan Nr. 50/2 setzt die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen fest.

### 4.2.1 Umweltbericht

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die Änderung einer ca. 1,6 ha großen *Wohnbaufläche* in eine *gemischte Baufläche*. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Im Bereich der Entwicklung der Bauflächen südlich der Höselers Straße soll zwischen dem geplanten Nahversorgungszentrum und bestehender Bebauung ein ca. 70-80 m breiter Streifen als gemischte Baufläche entwickelt werden. Hierdurch soll eine verträgliche Nutzungsabstufung zwischen gewerblicher Nutzung, der Bundesstraße B 227 und dem neu zu entwickelnden südlich gelegenen Wohngebiet geschaffen werden.

Parallel zu dieser 24. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck, Selbecker Straße – Höseler Straße“ aufgestellt, der auch die angrenzenden Wohnbauflächen beinhaltet.

Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere im Baugesetzbuch festgelegt. Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben, sowie die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. § 2a BauGB schreibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Art, wie die Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden schlägt sich in der Begründung, insbesondere im vorliegenden Umweltbericht nieder.

Im Landschaftsplan für den Kreis Mettmann ist der Änderungsbereich Teil des großräumigen Entwicklungsraumes B 1.1-13 „Waldgebiet bei Hösel und Angertal“. Als Entwicklungsziel der Landschaft ist die Erhaltung genannt. Durch die 2. Änderung des Landschaftsplanes wurde das südlich gelegene Selbecker Bachtal als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Grundlage der Ermittlungen der umweltbezogenen Auswirkungen sind insbesondere der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 50/2 (Umweltbüro Essen, November 2007) und der Fachbeitrag Artenschutz des Büro Hamann und Schulte, Gelsenkirchen, 2007, sowie die zu früheren Planungsständen erstellten Gutachten „Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 50 „An der Höseler Straße“ – Vorentwurf“ (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996), „Regenwasserversickerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 50 „An der Höseler Straße“ der Stadt Heiligenhaus“ (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996) und „Ökologische Bestandsaufnahme Bereich südlich Höseler Straße in Heiligenhaus“ (Hamann & Schulte, 2002) sowie die Stellungnahmen der Fachämter und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

#### **4.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine Flächen betroffen, die eine Bedeutung für die Naherholung haben. Innerhalb des Änderungsbereiches können neue Arbeitsplätze, neue Wohnungen oder Einrichtungen der Versorgung entstehen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Zur Überprüfung der Immissionsbelastung, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck – Selbecker Straße / Höselers Straße“ ein Immissionsgutachten erstellt, aufgrund dessen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen wurden, so dass sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### **4.2.1.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Lediglich an der Höselers Straße finden sich straßenbegleitend Gehölzbestände mit zum Teil älterem Baumbestand. Die Biotoptypen im Änderungsbereich weisen überwiegend geringe bioökologische Wertigkeiten auf, sind jedoch teilweise für Tierarten der offenen und halboffenen Agrarfluren von Bedeutung.

Im Untersuchungsraum wurden verschiedene Tierarten (v.a. Vögel) nachgewiesen, die einen besonderen Schutzstatus genießen. Durch die Reduzierung des gesamten Plangebietes haben sich wesentliche Änderungen in der Konfliktintensität ergeben. Viele Arten sind nicht mehr direkt betroffen, sie treten lediglich in einer Störungszone um das eigentliche Baugebiet herum auf.

Auf der Grundlage der Ausarbeitungen von Hamann und Schulte (2007) ist festzustellen, dass die im erweiterten Entwicklungsgebiet auftretenden, streng geschützten Arten durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Die Regelungen des BNatSchG stehen der Planung daher in diesem Punkt nicht entgegen.

#### **4.2.1.3 Schutzgut Boden**

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Im Bereich der Grünflächen und Gärten erfolgt zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine grundlegende Veränderung des Bodenaufbaus. Betroffen sind Böden, die wegen ihrer Ertragspotentiale als besonders schutzwürdig gelten (Geologischer Dienst NRW, 2004). In Hinblick auf die planerische Abwägung ist zu berücksichtigen, dass nahezu alle Böden auch im weiteren Umfeld des Entwicklungsgebietes als besonders schutzwürdig verzeichnet sind. Dieser Ausweisung auf Basis der Bodenkarte 1:50.000 stehen gutachterliche Aussagen gegenüber (KTB, 1996b), dass es durch die langjährige ackerbauliche Nutzung zu erheblichen erosionsbedingten Bodenabträgen gekommen ist. Diese sind in der Bewertung nach Bodenkarte nicht berücksichtigt und relativieren die Einstufung der Böden als „besonders schutzwürdig“.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Der Änderungsbereich gehört zum Einzugsgebiet der Anger. Das Plangebiet hat nur einen geringen flächenmäßigen Anteil des Quelleinzugsgebietes des Selbecker Baches; zusammen mit dem weiteren Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 50/1 und 50/2 sind jedoch große Teile des Gewässereinzugsgebietes absehbar von Siedlungsentwicklung betroffen.

Grundwasser steht im Plangebiet in der Regel in großen Tiefen an. Die Grundwasserneubildung ist zurzeit nicht beeinträchtigt. Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, ist aufgrund des großen Flurabstandes als groß zu be-

zeichnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in geringem Umfang mit flächenhaften Verfahren möglich.

Durch die zukünftige Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Entwicklungsgebiets keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird. Da die Regenentwässerung ausschließlich über eine Trennkanalisation erfolgen soll und keine Versickerung vorgesehen ist, wird es zu einer Verringerung der Grundwasseranreicherung kommen. Theoretisch ist damit auch eine verringerte Quellschüttung verbunden. Da die ehemalige Quelle des Selbecker Baches jedoch durch das Freibad und die vorhandenen siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen (die beide im vermutlichen historischen Quellbereich liegen) irreversibel geschädigt ist, wird diese Auswirkung nicht als erheblich bewertet. Für den Bachlauf selbst, der erst deutlich unterhalb eine naturnahe Struktur aufweist, sind die Auswirkungen hingegen wegen des dort bereits erheblich größeren Einzugsgebietes als nicht mehr gravierend anzusehen.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima**

Im Plangebiet ist der Klimatotyp "Freilandklima" anzunehmen. Durch die Bebauung im Änderungsbereich und den angrenzenden neuen Wohnbauflächen wird sich der Klimatotyp "Stadtrandklima" einstellen. Dieser Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten und ist somit auch für die geplante gemischte Nutzung verträglich. Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Der nördlichste Streifen des Änderungsbereiches ist aufgrund des Verkehrsaufkommens der Höselers Straße als lufthygienisch vorbelastet einzustufen.

#### **4.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird von der weiten, ausgeräumten Ackerlandschaft bestimmt. Nach Norden prägt die Nachbarschaft großvolumiger Bebauung (Hochhäuser) das Landschaftsbild.

Mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens im Entwicklungsgebiet (Bebauungspläne 50/1 und 50/2) wird sich ein völlig neues Orts- und Landschaftsbild einstellen. Die Baugebiete werden überwiegend durch umlaufende Grünflächen landschaftsgerecht eingebunden. Die innere Gliederung mit Grünelementen entfaltet eine auch aus größerer Entfernung attraktive Wirkung und lässt keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung erwarten.

#### **4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. Nach Verlust des Kulturraumes Ackerlandschaft wird der Kulturraum Siedlungsbereich geschaffen.

#### **4.2.1.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind nicht zu erkennen.

#### 4.2.1.9 Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die planerische Konzeption sieht eine überwiegende Nutzung des Plangebietes für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Straßen, Parkplätze etc.) vor. Damit wird ein fast vollständiger Verlust der Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt verbunden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 50/2 trifft Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich.

#### 4.2.1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Raum südlich der Höseler Straße wird bereits seit mehr als 10 Jahren eine bauliche Entwicklung vornehmlich für den Wohnungsbau und ergänzende Nutzungen diskutiert. Für die Gesamtentwicklung des Areals wurden städtebauliche Konzepte entwickelt, die unter dem Gesichtspunkt der veränderten und sich konkretisierenden Zielsetzung (kein Geschosswohnungsbau, verringerter Flächenumfang, Nahversorgungszentrum) überarbeitet wurden. Ein verfügbarer Alternativstandort konnte nicht gefunden werden.

#### 4.2.1.11 Monitoring

Aufgrund des Wirksam werdens der Flächennutzungsplan-Änderung können noch keine Bautätigkeiten erfolgen. Hierfür ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 50/2 trifft konkrete Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich. Das Monitoring der Auswirkungen der Bauleitplanung wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahme gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt. Weiterhin sind Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

#### 4.2.1.12 Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	es können Arbeitsplätze, Wohnungen oder Einrichtungen der Versorgung geschaffen werden ⇒ keine Beeinträchtigung
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft	ein Stück Kulturlandschaft wird bebaut, durch die vorgesehene starke bauliche Nutzung geht ein Offenlandbiotop verloren; im Änderungsbereich wurden keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten festgestellt ⇒ starke Beeinträchtigung

Schutzgut Boden	die vorgesehene Nutzung bedingt eine starke Versiegelung, die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren ⇒ starke Beeinträchtigung
Schutzgut Wasser	die vorgesehene Nutzung bedingt eine starke Versiegelung, es ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem vorgesehen ⇒ Beeinträchtigung
Schutzgut Luft / Klima	Änderung des Klimatotyp von "Freilandklima" in "Stadtrandklima"; keine Lufthygienischen Auswirkungen ⇒ geringe Beeinträchtigung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Verlust des Kulturraumes Ackerland und Schaffung des Kulturraumes Siedlungsbereich ⇒ keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Veränderung eines Landschaftsraumes ⇒ Beeinträchtigung

Insgesamt bereitet die Flächennutzungsplan-Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 50/2 werden Festsetzungen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz getroffen.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Am Standort bildet die Höselers Straße die Grenze der Einzugsbereiche des Ruhrverbandes im Norden und des Verbandsgebietes des BRW im Süden. Mit den entsprechenden Stellen wurde abgestimmt, dass das Abwasser aus dem Änderungsbereich nach Norden zum Ruhrverband abgeleitet wird und das Niederschlagswasser durch den BRW in südliche Richtung entlang des vorgesehenen Walls/öffentlicher Weg westlich des Freibades in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken am Abwasserbetriebpunkt Selbeck geleitet wird.

Weitere technische Infrastruktureinrichtungen sind durch den Anschluss an bestehende Netze gegeben.

### 4.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für den Änderungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

### 4.5 Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Baudenkmalern liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Änderungsbereich bisher noch nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung

von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aufgestellt:  
Heiligenhaus, den 01 FEB. 2008

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Flügge  
Technischer Beigeordneter