

33. Flächennutzungsplan-Änderung

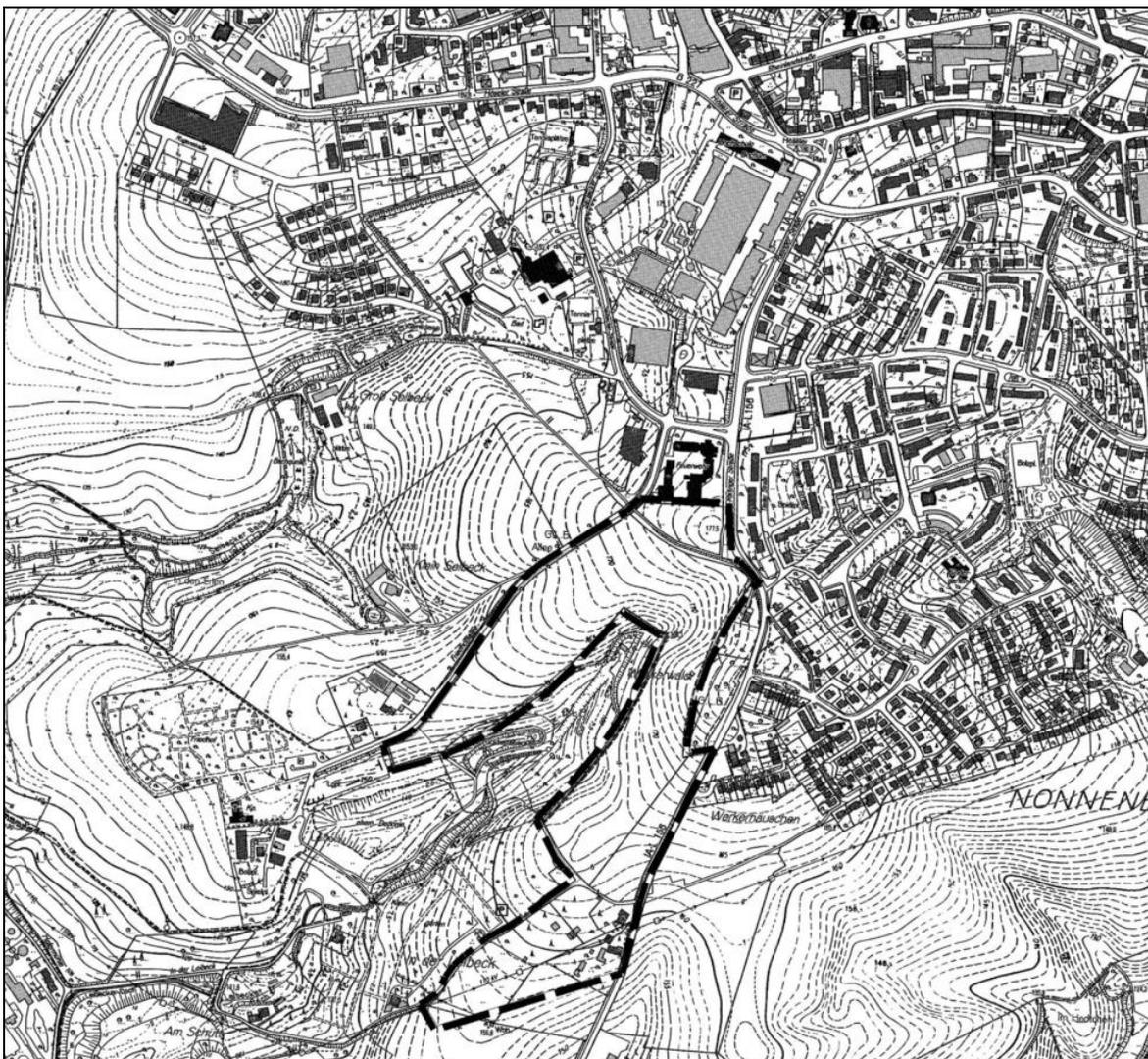
für den Bereich:

„westlich Ratinger Straße / Friedhofsallee“

Begründung vom **26. Oktober 2017**

Redaktionell geändert / ergänzt gemäß der in der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vomAktenzeichen, erteilten Auflagen.

Änderungen / Ergänzungen sind *kursiv* bzw. gestrichen dargestellt.



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A:

1.	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL	4
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	5
2.1	Lage und Abgrenzung.....	5
2.2	Bestandsbeschreibung.....	5
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Landschaftsplanung.....	9
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan.....	9
3.4.1	Erste Konzepte.....	9
3.4.2	Aktuelle Rahmenplanung.....	10
3.4.3	Zielgruppenanalyse.....	11
4.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	11
5.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	12
5.1	Gewerbeflächenentwicklung.....	12
5.1.1	Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann.....	12
5.1.2	Gewerbeflächenverbrauch.....	13
5.1.3	Standortwahl.....	14
5.2	Begründung der beabsichtigten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB.....	15
5.3	Verkehr.....	15
5.4	Immissionsschutz.....	16
5.5	Ver- und Entsorgung.....	16
5.6	Natur und Landschaft.....	17
5.7	Altlasten.....	17
5.8	Bergbau.....	17

TEIL B: UMWELTBERICHT**19**

1.	Kurzbeschreibung der Planung.....	19
2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Verordnungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
3.	Darstellung der in Fachplänen und Konzepten festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
4.	Beschreibung des Umweltzustandes	21
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	22
6.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	27
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
8.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	28
9.	Maßnahmen zur Überwachung.....	29
10.	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	29

TEIL A:

1. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Durch die Regionalplanung wird der Stadt Heiligenhaus die Möglichkeit geboten, einen großflächigen Gewerbestandort im südwestlichen Ortseingangsbereich zu entwickeln. Diese Flächen standen jedoch lange nicht für eine Umnutzung zur Verfügung. Mittlerweile konnten Teilflächen östlich der Friedhofsallee aufgekauft werden, so dass die Planungen konkretisiert werden können.

Die Stadt Heiligenhaus hat zurzeit keine vermarktbaren gewerblichen Reserveflächen. Ein hoher Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf hat sich aufgestaut der nicht im Ort gedeckt werden kann. Die seit langem diskutierten Flächen nördlich der vorgesehenen Anschlussstelle der A 44 an der Ratinger Straße werden dringend benötigt.

Im Zusammenhang mit dem in Bau befindlichen Lückenschluss der A 44 und der Anschlussstelle an der Ratinger Straße erhalten die möglichen gewerblichen Flächen eine außerordentliche Standortgunst. Nach der Inbetriebnahme der A 44 liegt der Flughafen Düsseldorf nur noch ca. 15 Fahrminuten entfernt. Dies stellt bei der Neuansiedlung von zukunftsorientierten Branchen einen wichtigen Standortvorteil dar. Das Gebiet bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer großflächigen Entwicklung, so dass bei einer gezielten Bündelung innovativer Unternehmen Synergieeffekte ausgenutzt werden können.

Die Stadt Heiligenhaus möchte hier ihre Chance nutzen, attraktive Flächen vorzuhalten, die auch Dienstleistungsunternehmen anziehen, die im Branchenmix der Stadt bisher einen vergleichsweise niedrigen Anteil an Beschäftigten einen Arbeitsplatz bieten. Innovative Firmen der Technologie-, Kommunikations- und Informationsbranche sollen angesprochen werden, um so eine Aufweitung des Branchenmixes zu erhalten, der dominiert wird durch Verarbeitendes Gewerbe der Schloss- und Beschlagindustrie. Mit diesem Vorhaben könnte ein stabilerer, differenzierterer Arbeitsmarkt entstehen. (*Weitere Informationen zum Flächenbedarf und zur Gewerbliche Wirtschaft werden in Kapitel 5.1 beschrieben*)

Um das Entwicklungspotential zu überprüfen, hat die Stadt Heiligenhaus bereits im Jahre 2001 für die gesamten Flächen des im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vorgesehenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches eine städtebauliche Rahmenplanung durch das Essener Büro für Kommunal- und Regionalplanung erarbeiten lassen, der die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung in zwei Varianten aufzeigt. Mit Einleitung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung im September 2004 sollte die konzipierte Nutzung bauleitplanerisch vorbereitet werden, um so die Ziele der Raumordnung und Landesplanung umzusetzen.

Aufgrund der langen Planungsphase der A44 wurde das Vorhaben zunächst zurückgestellt, auch weil die Verfügbarkeit der zur Frage stehenden Grundstücke nicht gegeben war. Mit Aufnahme der Bauarbeiten zur planfestgestellten A44 wurden die Grundstücksverhandlungen forciert. Um konkreten Ansiedlungswünschen nachzukommen wurde bereits für einen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 57 als Entwurf vorgelegt, der auch Flächen für die verkehrliche Neuregelung der geplanten Baugebiete umfasst. Ein Flächenkauf kam jedoch nicht zustande, so dass die Planungen wieder ruhten.

Mittlerweile konnten Teile der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen erworben werden. Zudem wurde die Trasse der A 44 und auch die Anschlussstellen anders planfestgestellt, als sie noch bei dem Beschluss über den Flächennutzungsplan 1991 vorgesehen wa-

ren, so dass sich die gewerbliche Baufläche weiter nach Süden ausdehnen kann und auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen integriert werden können. Aus diesen Gründen hat man sich dazu erschlossen, eine neue Planung einzuleiten und für den Bereich zwischen Ratinger Straße und Friedhofsallee die 33. Flächennutzungsplan-Änderung durchzuführen. Das Verfahren zur Aufstellung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung, die einen größeren Bereich umfasst, soll nicht mehr weitergeführt werden.

Insgesamt wird mit der 33. Flächennutzungsplan-Änderung eine nachfrageorientierte Flächenentwicklung angestrebt, um den gravierenden, in der Region atypischen Arbeitsplatzrückgang entgegenzuwirken und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus zu sichern. Die Stadt Heiligenhaus beabsichtigt die Flächen im Zuge einer aktiven Bodenvorratspolitik durch die Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft zu vermarkten.

2. ÄNDERUNGSBEREICH

2.1 Lage und Abgrenzung

Der ca. 15,3 ha große Bereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Heiligenhaus, südlich der Feuerwehr, zwischen Friedhofsallee und Ratinger Straße (L156), bis zur Ausbautrasse des in Bau befindlichen Teilstücks der A 44. Lage und Abgrenzung sind auch auf dem Deckblatt der Begründung wiedergegeben.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Südlich der Leibecker Straße befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gaststätte Grüner Jäger (Fachwerkhaus). Sie steht seit langer Zeit leer und ist dadurch bedingt in einem schlechten baulichen Zustand. Zwischenzeitlich ging die Immobilie in städtisches Eigentum über. Südlich befindet sich ein Wohngrundstück sowie angrenzende Gartengrundstücke. Eine Hochspannungsleitung verläuft über das Gelände.

Ein südwestlicher Teilbereich, angrenzend an die Betriebsfläche der Grünannahmestelle, ist eine junge Brache ohne Gehölzaufwuchs. Wegseitig besteht eine unvollständige, einreihige Abpflanzung mit Gehölzen, die im Zuge der Deponie-Rekultivierung angepflanzt wurde. Ein Ackerrandstreifen mit einigen jungen Gehölzen und Brombeere bildet die Grenze zum geschützten Landschaftsbestandteil.

An der Grenze zur Feuerwache befindet sich eine Fettwiese. (Auf einem südwestlichen Teil wird im Dezember 2016 Straßenaushub zwischengelagert). Zwischen der Wiese und der Ackerfläche verläuft ein asphaltierter Fußweg.

Das leicht wellige Gelände, mit dem sanft eingeschnittenen Tal des Leibecker Baches, fällt nach Südwesten ab. Höchste Höhen liegen bei ca. 177 m üNN südlich der Feuerwehr, die geringsten Höhen liegen bei ca. 150 m üNN im Süden zum Laubecker Bach hin.

Der als geschützter Landschaftsbestandteil gesicherte Quellbereich des Laubecker Baches ragt von Südwesten in den Änderungsbereich hinein. Das Bachtal ist eingerahmt von Grünland (Pferdeweide) mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen. Der Quellbereich, der ehemals mit einem Pferdeunterstand überbaut war, wurde im Zuge der Deponiesanierung neu gefaßt und der größtenteils verrohrte Bachlauf wurde renaturiert. Südlich schließt sich die sanierte Deponie, ein Regenrückhaltebecken sowie die ausgedehnte Kleingartenanlage Leibeck an. Erste Vorbereitungen zum Bau des Teilstücks der A 44 sind ersichtlich. Östlich der Ratinger Straße sind die Trasse sowie die Anschlussstelle bereits erkennbar.

Die schmale Friedhofsallee, die westlich den Änderungsbereich begrenzt, wird von einem geräumigen Fuß- und Radweg gesäumt. Beiderseits des Weges zum Friedhof wurden in den 70er Jahren Linden angepflanzt. Während die westliche Lindenreihe, die Fahrbahn und Fußweg trennt, in einem mit intensiv gepflegtem Rasen begrüntem Streifen steht, ist die östliche Lindenreihe, auf der Seite des Ackers, stark mit weiteren Bäumen und Sträuchern durchsetzt. Viele der Linden wurden bei dem Sturm Ela stark geschädigt. Die Friedhofsallee erschließt den südwestlich gelegenen städtischen Friedhof, die Stadtbetriebe Heiligenhaus sowie das Gelände eines Gärtnereibetriebes. Weiter westlich befinden sich Ackerflächen und der Bauernhof Klein Selbeck.

Im Norden grenzt die Feuerwehr sowie ein Autohaus an den Änderungsbereich. Mit der Errichtung des Autohauses im Jahr 2000 erfolgte eine erste Initiierung der gewerblichen Entwicklung südlich der Selbecker Straße. Weiter nordwestlich befinden sich ein Gewerbegebiet (Spedition Eischeidt, LIDL, Firma Kiekert mit den Räumen der Hochschule Bochum) sowie das Gelände des Frei-/Hallenbades und Tennisplätze und daran anschließend das neu erschlossene Wohngebiet „Grün-Selbeck“, welches sich bis zur Höseler Straße (B 227) ausdehnt.

Östlich der Ratinger Straße (L 156) erstreckt sich die Siedlung Nonnenbruch. Der Bereich, der westlich der Ratinger Straße nicht im Änderungsbereich liegt, ist der Werker Wald, der ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert ist.

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan 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 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP 99) stellt den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Umliegende Flächen sind als Allgemeine Siedlungsbereiche sowie im Südwesten als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Die Ratinger Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet, die Trasse der A 44 mit der Anschlussstelle an der Ratinger Straße als Bedarfsplanmaßnahme (Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr).

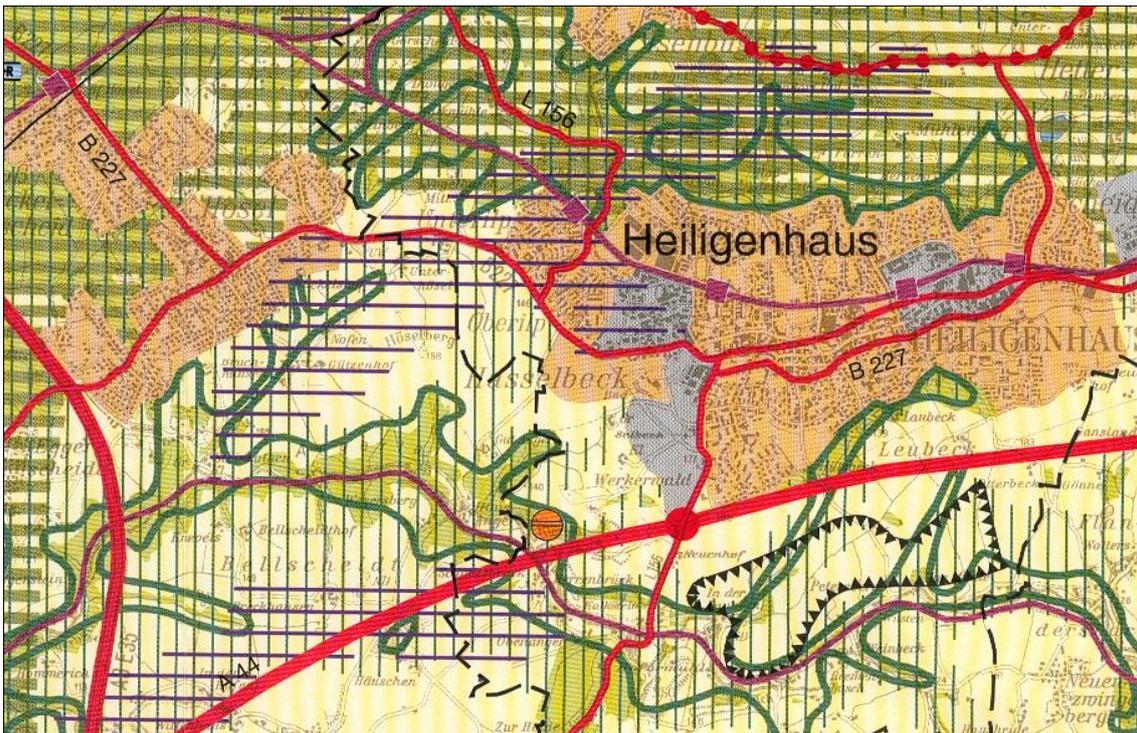


Abb. : Ausschnitt aus dem Regionalplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im ~~Entwurf des in Aufstellung befindlichen~~ neuen **Regionalplanes (Beschluss 14.12.2017, Rechtskraft 13.04.2018)** ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung Gewerbe (ASB-GE) dargestellt.

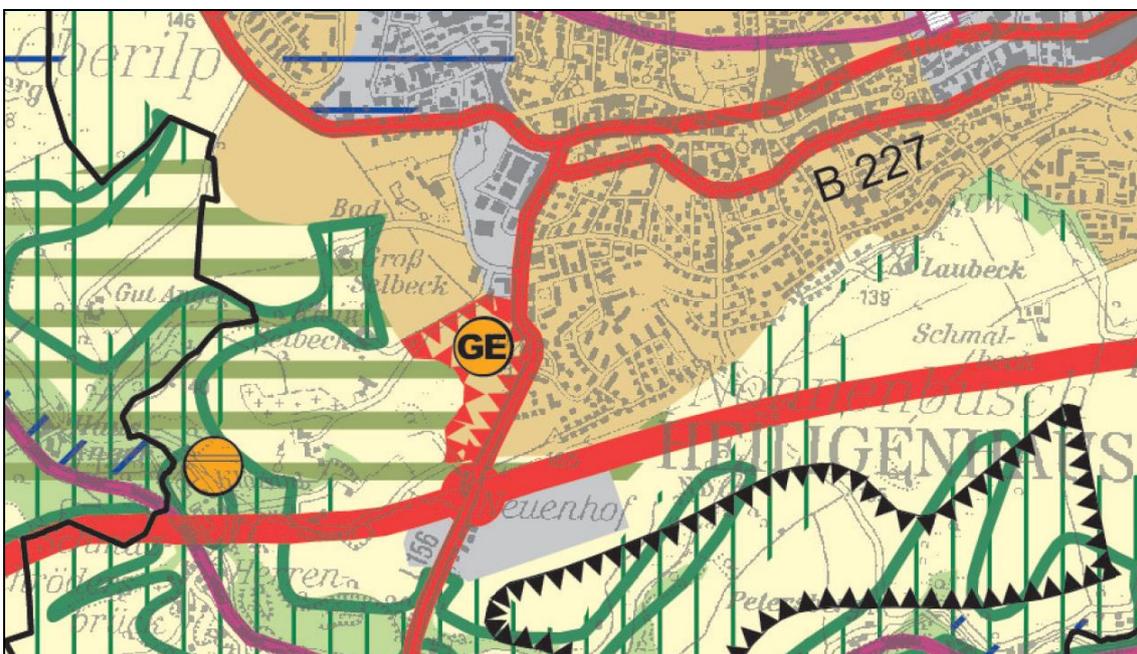


Abb. : Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom Mai 2016

Die Umsetzung der ASB-GE kann durch die Planung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO, Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO und Sonderbauflächen und Sondergebieten, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist, erfolgen. Die Entwicklung von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO ist ebenso ausgeschlossen wie die von Wohnbauflächen, Wohngebieten, gemischten Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebieten im Sinne der BauNVO. Sondergebiete für Vorha-

ben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur dargestellt werden, wenn diese Vorhaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.

Grenzen GIB und ASB oder ASB-GE aneinander, dann soll durch Regelungen in der Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass durch heranrückende Wohnbebauung oder andere heranrückende schutzbedürftige Nutzungen bzw. schutzbedürftige Baugebiete der Standort bereits ansässiger emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe in seiner bisherigen Nutzung in den GIB gefährdet wird oder dass Betriebserweiterungsflächen und freie Bauflächen (Reserven) in den GIB nicht mehr für die Erweiterung oder Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Die Abstände sollen vorrangig in den ASB oder ASB-GE gesichert werden. Die Umsetzung dieser Maßgabe erfolgt über die im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 57 und 58, in denen eine Gliederung nach Abstandserlass vorgenommen wird.

Mit der Aufstellung der 33. Flächennutzungsplan-Änderung soll nunmehr eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 stellt den Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ein nördlicher Teil ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/Öffentliche Verwaltung dargestellt. Im Süden wird die ehemalige Gaststätte Grüner Jäger als denkmalgeschütztes Gebäude gekennzeichnet. Daran schließen sich Verkehrsgrünflächen und die damals projektierte Anschlussstelle der A 44 an. ~~Auch Teile der ursprünglich vorgesehenen Autobahntrasse ragen in das Plangebiet hinein.~~ Die planfestgestellten Planungen für die A 44 sehen eine etwas südlichere Trasse vor und eine andere Ausbildung der Auf- und Abfahrten. Die geplante gewerbliche Baufläche kann sich daher etwas weiter südlicher ausdehnen, als noch bei der eingeleiteten 10. Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehen war.

Die Umgebung ist sehr heterogen strukturiert. Nördlich des Änderungsbereiches ist im Kreuzungsbereich der Ratinger Straße / Selbecker Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/Öffentliche Verwaltung dargestellt. Die südliche Brachfläche, die in den Änderungsbereich eingezogen ist, war als Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bzw. die Stadtwerke (Fuhrpark) gedacht. Dieser Bedarf ist nicht mehr gegeben, eine Erweiterung der Feuerwehr ist nicht vorgesehen, so dass der Bereich in gewerbliche Baufläche geändert werden kann.

Westlich der Feuerwehr ist mit Wirksamkeit der 4. Flächennutzungsplan-Änderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die durch ein Autohaus genutzt wird. Westlich daran schließen sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz /-halle an. Das städtebauliche Ziel der Errichtung einer kommunalen Sportanlage mit Sporthalle wird an dieser Stelle jedoch nicht mehr verfolgt. Weiter nordwestlich wurde durch die 1. Flächennutzungsplan-Änderung eine Wohnbaufläche für den Bereich „Grün-Selbeck“ dargestellt, die durch Maßnahmenflächen eingerahmt wird.

Westlich des Bereiches der 33. Flächennutzungsplan-Änderung grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Der Betriebshof der Technischen Betriebe ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regleranlage gekennzeichnet. Die umliegenden Grünflächen sind als Friedhof, Park und Dauerkleingärten gekennzeichnet. Der Talbereich des Laubecker Baches ist im Flächennutzungsplan als geschützter Landschaftsbestandteil gekenn-

zeichnet. Eine Fläche, mit der Ziffer 6, die als Waldfläche vorgesehen war, wurde von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 1991 ausgenommen.

Der Werkerwald am östlichen Rand des Plangebietes ist nachrichtlich als Geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Selbecker Straße ist als überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug gekennzeichnet. Die Wohnbereiche des Nonnenbruchs sind als Wohnbauflächen dargestellt. Das Wohnquartier Werkerhäuschen ist mit wirksam werden der 5. Flächennutzungsplan-Änderung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich der Wohngebiete verlaufen eine Hauptabwasserleitung sowie eine Hochspannungsleitung. Die Flächen darunter – bis zur geplanten Autobahntrasse sind als bepflanzte Lärmschutzflächen dargestellt.

3.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan für den Kreis Mettmann (Stand 2012) sind im Umkreis des Änderungsbereiches drei geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Der „Siepen des Leibecker Baches“ ist als geschützter Landschaftsbestandteil (B 2.8-25) festgesetzt. Der Schutzzweck liegt insbesondere in der Wiederherstellung des hochsensiblen Quellbereiches mit hohem Gefährdungspotential gegenüber Verschmutzungen sowie aufgrund seiner prägenden Funktion für das Landschaftsbild und zum Erhalt der Gehölzbestände.

Das östlich an den Änderungsbereich angrenzende Wäldchen „Werker Wald“ ist ebenso als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt (B 2.8-5). Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung eines strukturreichen Wäldchens mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund sowie als belebendes Landschaftselement im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Die „Lindenallee“ an der Friedhofsallee ist als geschützter Landschaftsbestandteil (B 2.8-102) festgesetzt.

Die ca. 600 m lange Lindenallee die beidseitig des Fuß- und Radweges steht, stellt trotz ihres noch jungen Alters ein prägendes und gliederndes Landschaftselement dar. (Mittlerweile sind viele der Linden durch den Sturm Ela stark geschädigt.)

3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

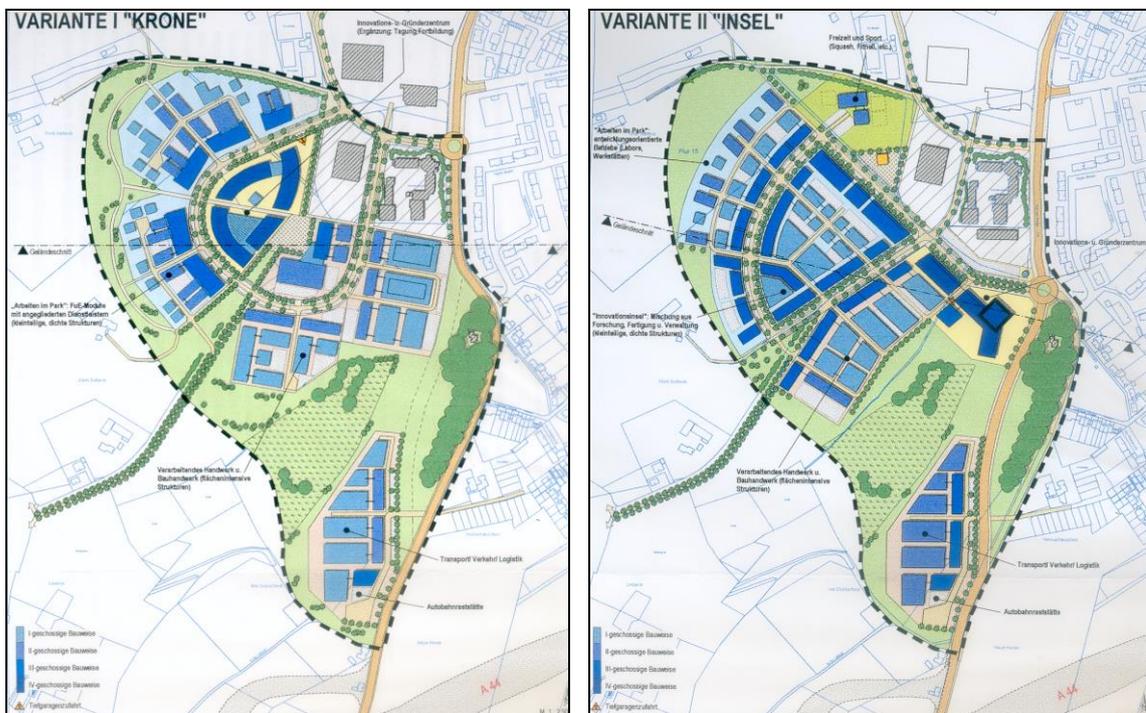
3.4.1 Erste Konzepte

Nach wirksam werden des GEP 1999 mit Darstellung des Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) westlich der Ratinger Straße, hat die Stadt Heiligenhaus im August 2001 an das Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen den Auftrag erteilt, eine Städtebauliche Rahmenplanung für den dargestellten GIB unter dem Titel Innovationspark „Am Grünen Jäger“ zu erarbeiten. Zwei Planungsalternativen wurden vorgestellt, von denen die Variante „Krone“ weiterverfolgt werden sollte.

Die vorliegende 33. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst nur einen Teilbereich des vormaligen Plangebietes, so dass die Ergebnisse nicht unbedingt übertragen werden können. Bereits berücksichtigt war ein Biotopverbund zwischen Werkerwald und Leibecker Bach sowie die Öffnung zum Landschaftsraum und die Berücksichtigung von Blickbeziehungen. Kleinteilig

strukturierte, technologieorientierte Nutzung sowie Bereiche für flächenintensive Betriebe, insbesondere aus dem Bereich Transport, Verkehr und Logistik waren vorgesehen. Grundsätzlich wurde die Konzeption einer Autobahnrastanlage in Erwägung gezogen. Verschiedene Verkehrslösungen wurden aufgezeigt – die Lage der Autobahn entspricht den damaligen Planungen.

Insbesondere die veränderte Lage der Anschlussstelle der im Jahr 2007 planfestgestellten A 44 gab Anlass dazu die Rahmenplanerische Konzeption zu überdenken.

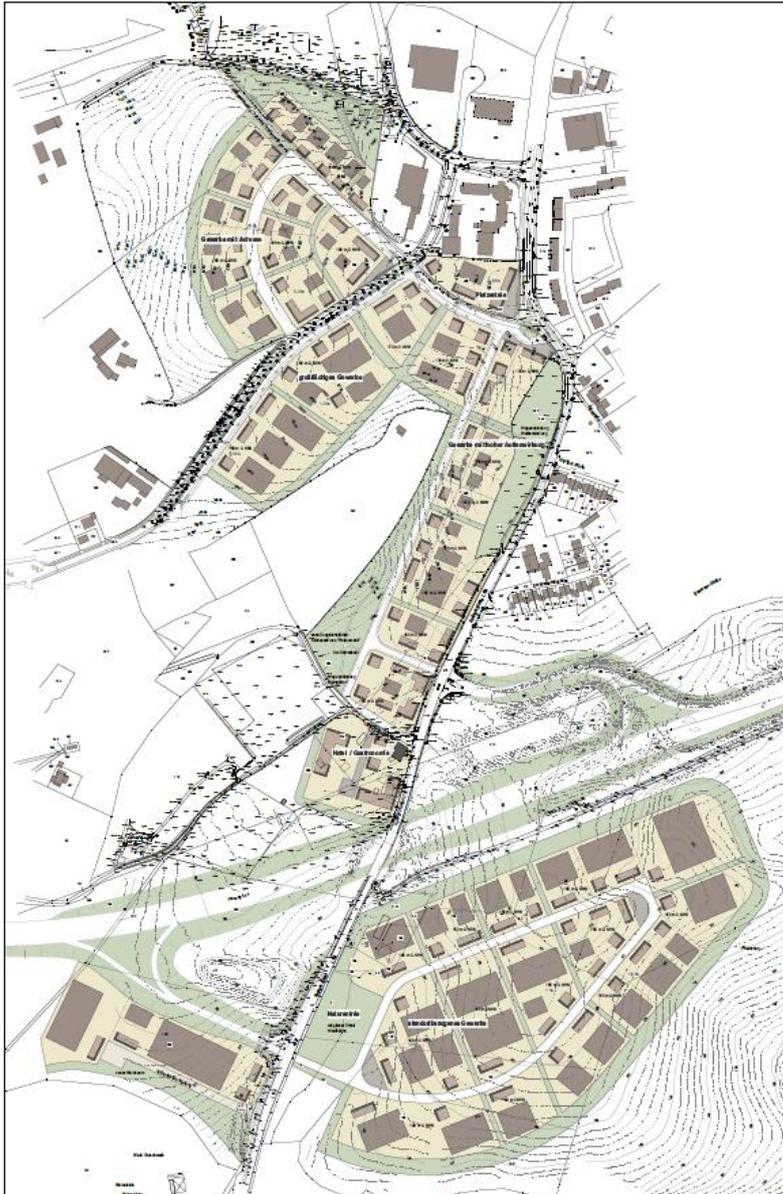


3.4.2 Aktuelle Rahmenplanung

Für die Entwicklung der im Entwurf des Regionalplanes (Mai 2016) vorgesehenen Siedlungs-Reserveflächen (ASB, ASB-GE und GIB) im Umfeld der künftigen Anschlussstelle der A 44 an der Ratinger Straße wurde 2016 unter dem Arbeitstitel „Innovationspark“ in einem Moderationsverfahren unter Beteiligung externer Fachberater, der IHK Düsseldorf und eines Arbeitskreises des kommunalen Wirtschaftsförderungsausschusses, eine Rahmenplanung durch das Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH ausgearbeitet. Sie stellt eine Gesamtperspektive vor, die abhängig von der Nachfragesituation und der Eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit umgesetzt werden soll. Entsprechend wird die Standortentwicklung über 5 Bebauungspläne geregelt.

Der künftige „Innovationspark“ soll ein Angebot für verschiedene Nutzer mit unterschiedlichen Ansprüchen und baulichen Qualitäten bereithalten. Für die nördlichen Quartiere, die die 33. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst, sind im Übergang zur Landschaft hochwertige kleinteiligere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Gewerbeflächen mit mittleren Grundstücksgrößen sind im zentralen Bereich sowie Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im südlichen Anschluss vorgesehen. Das Erschließungskonzept ist dabei so flexibel, dass auch größere Grundstücke angeboten werden können. Die höchsten Ansprüche an die Gestaltung sollten den Quartierseingangs- und -auftaktbereichen gelten; sie stehen stellvertretend für die gewünschten gestalterischen Qualitäten des Innovationsparks.

Die beiden Quartiere südlich der Autobahn, die nachfolgend entwickelt werden, bieten Raum für mittlere bis großflächige Gewerbeeinheiten.



Städtebauliches Konzept
„Innovationspark“

3.4.3 Zielgruppenanalyse

Als Zielgruppen werden in der durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Co. KG im Juli 2016 erstellte Zielgruppenanalyse, die **Cluster Auto** (Fahrzeughersteller und Automobilzulieferer), **Produktion** (Maschinenbau und Produktionstechnik) und **IKT** (Informations- und Kommunikationstechnologie) genannt.

4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Zielsetzung überwiegend als gewerbliche Baufläche (12,2 ha) dargestellt. Südwestliche Teilbereiche werden als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um hier Ausgleichsmaßnahmen, die eine Gestaltung des Übergangs zu den Landschaftsräumen und Biotopvernetzungen bilden sollen, zu ermöglichen. Zudem wird im Südosten im Bereich einer Grünfläche die Signatur Regenrückhaltung, zur möglichen Errichtung von Regenrückhalteanlagen, dargestellt.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Gewerbeflächenentwicklung

Die Stadt Heiligenhaus verfügt erst seit 70 Jahren über das Stadtrecht. Wirtschaftlich hat hier die Schloss- und Beschlagindustrie ihre Wurzeln. Nach dem Zweiten Weltkrieg spielte dieser Wirtschaftszweig eine wichtige Bedeutung im Wiederaufbau Deutschlands. Die boomende Industrie bewirkte einen rasanten Bevölkerungsaufschwung, dessen Wohnungsbedarf nur in den Randbereichen der Stadt gedeckt werden konnte. So entstanden historisch gewachsene großgewerbliche Flächen in den Innenstadtbereichen. Hier waren die Firmen jedoch in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt, zum einen wegen fehlender Erweiterungsflächen aber auch aufgrund Immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen durch die benachbarte Wohnbebauung.

Aufgrund der Weltwirtschaftskrise 2008/2009 gingen wichtige alteingesessene Heiligenhauser Firmen in die Insolvenz, wie z.B. Kiekert & Nieland (Südring), Hitzbleck (Westfalenstraße) und Dörrenhaus (Velberter Straße). Andere verlagerten ihre Produktionsstätten, wie die Firma Kiekert, die von der Innenstadt an den Stadtrand zog oder die Firma Schlechtendahl (Mozartstraße), die mehrere, im Stadtgebiet verstreute Standorte in einem Neubau zusammenzog. Die daraus entstandenen innerstädtischen Brachen boten die Chance, die Innenstadt von Heiligenhaus städtebaulich neu zu gliedern, indem eine verträgliche Nachnutzung verfolgt wurde. So entstanden zwei zentrumsnahe Parkanlagen, neue Wohnbauflächen und auch das Hochschulgebäude wurde auf einem aufgegebenen gewerblichen Altstandort errichtet.

Insgesamt wurden ca. 5 ha gewerblicher Fläche in der Innenstadt einer neuen Nutzung zugeführt (*Kiekert-Areal*). Weitere ca. 4 ha (*Westfalenstraße ca. 2,1 ha, Mozartstraße ca. 0,9 ha, Südring ca. 0,7 ha*) befinden sich zurzeit in der Umstrukturierung.

Die weiteren Gewerbegebiete in Heiligenhaus sind dicht besiedelt. Hier befinden sich nur wenige freie Restflächen, die seit Jahren nicht für eine Vermarktung zur Verfügung stehen. Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen oder Erweiterungen finden daher überwiegend auf bereits genutzten Gewerbeflächen statt. Eine Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet ist daher geboten.

Um den Gewerbeflächenbedarf des Kreises Mettmann bei der Aufstellung des neuen Regionalplanes hinreichend zu berücksichtigen wurde im Oktober 2012 das *Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann* in Kooperation mit der IHK-Düsseldorf erarbeitet, in dem die wirtschaftliche Situation der Kreistädte untersucht wurde. Für die Stadt Heiligenhaus wurde dabei ein erheblicher Nachholbedarf an gewerblichen Bauflächen festgestellt. Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Ergebnisse für die Stadt Heiligenhaus kurz wiedergegeben.

5.1.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann

In Heiligenhaus und der Nachbarstadt Velbert hat sich ein hochspezialisiertes Cluster in den Bereichen Schließen, Sichern und Beschlag entwickelt, dessen Unternehmen sich im Netzwerk „Schlüsselregion e.V.“ organisiert haben. 73% aller Beschäftigten des produzierenden Gewerbes in Heiligenhaus arbeiten in der Branchengruppe Metallerzeugung und –verarbeitung, genauer gesagt in der Schließ- und Sicherheitstechnik. Der Dienstleistungssektor hingegen ist unterrepräsentiert.

Sowohl das produzierende Gewerbe, als auch der Dienstleistungsbereich hat Arbeitskräfte verloren. Zwischen 1999 und 2009 ging die Beschäftigung im produzierenden Gewerbe um 39,3 % zurück und im Dienstleistungsbereich um 5,5 %. Damit entwickelte sich Heiligenhaus deutlich ungünstiger als der Kreis Mettmann, das Land NRW und auch die BRD. Kritisch ist

vor allem die Entwicklung im Dienstleistungsbereich zu werten, der in allen Vergleichsregionen deutlich gewachsen ist.

Die sektoralen Anteilswerte der Beschäftigten zeigen, dass das produzierende Gewerbe, insbesondere die Metallherzeugung und -verarbeitung, immer noch eine hohe Bedeutung im Stadtgebiet hat.

	Stadt Heiligenhaus		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	76,4 %	67,5 %	42,9 %	33,8 %	37,3 %	30,5 %	35,9 %	30,9 %
Dienstleistungen	23,5 %	32,4 %	57,0 %	66,1 %	62,3 %	69,1 %	63,2 %	68,2 %

Sektorale Anteilswerte Beschäftigte, Quelle: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann

Aufgrund der hohen Arbeitsplatzverluste ist es nicht verwunderlich, dass das Pendlersaldo negativ ist. Der Auspendlerüberschuss beziffert sich mit 605 Personen im Jahr 2011.

Der Gutachter empfiehlt daher neben dieser Clusterpolitik eine Diversifizierung der Wirtschaftsstrukturen, insbesondere eine Steigerung des Dienstleistungssektors. Hierzu sind freie gewerbliche Bauflächen notwendig.

Die Aktivierbarkeit der wenigen Reserveflächen wird als bedingt eingestuft. Hemmnisse sind neben der Topographie, Altlasten, nahe Wohnbebauung und entgegenstehende Eigentümerinteressen. Freie GI-Flächen (Industriegebiete gem. § 9 BauNVO) stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme für Gewerbenueansiedlungen von Außerhalb ist extrem gering. Auch das zeigt, dass keine Flächenpotentiale vorhanden sind.

Der Potentialstandort beiderseits der Friedhofsallee wird daher für notwendig als Verlagerungs- und Erweiterungsfläche ortsansässiger Firmen eingeschätzt. Durch den Lückenschluss der A44 wird eine Standortgunst entstehen, die eine erhöhte Nachfrage zur Folge hat, u. a. auch, weil es in den umliegenden Gemeinden kaum noch Freiflächen gibt, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Die Potentialfläche Innovationspark weist dagegen nur wenig Restriktionen auf.

Insgesamt wird empfohlen, im Prozess der Regionalplanfortschreibung darauf hinzuwirken, dass der Stadt mehr Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche zugebilligt werden, als sich aus der bloßen Fortschreibung der Vergangenheitsentwicklung ergeben würden.

5.1.2 Gewerbeflächenverbrauch

Die Stadt Heiligenhaus stellt im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ca. 102 ha gewerbliche Baufläche dar, wohingegen der ursprüngliche Flächennutzungsplan in seiner genehmigten Fassung aus dem Jahr 1991 insgesamt 110 ha aufwies.

Der Verbrauch an gewerblichen Bauflächen wird regelmäßig durch das Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung abgefragt. Die letzte Erhebung hat den Stand 01.01.2014. Demnach konnten 7,55 ha gewerbliche Baufläche als Reservefläche gezählt werden. Hiervon wurden 0,66 ha als kurzfristig verfügbar und 5,66 ha als sofort verfügbar bewertet (darin 1,9 ha des aufgegebenen Betriebsstandort der Gießerei Hitzbleck nördlich des Rathaus). 1,23 ha gewerblicher Baufläche sind Betriebserweiterungsflächen, die für den freien Markt nicht zur Verfügung stehen.

Betrachtet man die Listen über die zur Verfügung stehenden Reserveflächen der letzten 11 Jahre (5 Erhebungen), so zeigt sich, dass die Flächen bereits seit Jahren in der Liste aufge-

führt werden. Lediglich in den Gewerbegebieten Hetterscheidt-Nord, Karl-Fuhr-Straße sowie Brüsseler Straße wurden Flächen verbraucht. Die anderen gelisteten Reserveflächen sind seit Jahren die gleichen. Sie sind zum Teil nur sehr klein und erfüllen nicht die gewünschten Standortanforderungen bzw. stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, so dass sie bereits seit Jahren nicht in der Vermarktung sind.

Firmen, die im Stadtgebiet erweitern oder verlagern möchten, sind daher in der Regel auf Bestandsimmobilien angewiesen. Doch nicht immer ist eine Folgenutzung der freigewordenen gewerblichen Gebäude zu realisieren. Oft genug stehen überzogene Profitvorstellungen oder schwierige Nachfolgeregelungen einem kurzfristigen Verkauf bzw. Vermietung entgegen. Zudem bestehen häufig Nutzungskonflikte in den gewachsenen Gemengelagen. Die häufige direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten verursacht Nutzungskonflikte, die eine gewerbliche Folgenutzung schwierig machen.

Folge ist die vermehrte Abwanderung von Firmen aus dem Heiligenhauser Stadtgebiet, leider auch von alteingesessenen Heiligenhauser Unternehmen, die keinen adäquaten Standort finden konnten.

Aber auch potentielle Neuansiedlungen finden keine geeigneten Standorte. Gemäß der Liste „Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen“ zum Siedlungsmonitoring 2014 gab es in den letzten zwei Berichtsjahren lediglich zwei Neugründungen (0,62 ha) und drei Ansiedlungen von Firmen aus anderen Kommunen mit einem Flächenanteil von 2,88 ha, bei denen es sich jedoch überwiegend um Firmenübernahmen handelt.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist es daher unabdingbar, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen, die eine konfliktfreie Erschließung ermöglichen. Am Standort „Innovationspark“ kann ein Potential an vermarktbareren Gewerbeflächen bereitgestellt werden, das insbesondere für mögliche Neuansiedlungen sowie für größere gewerbliche Bauvorhaben von Interesse ist. Darüber hinaus soll die Fläche auch den Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Branchenstruktur decken. Die gewerblichen Bauflächen in Heiligenhaus liegen oft in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten, so dass Konflikte und Einschränkungen das Gefüge prägen. Erweiterungsabsichten von ortsansässigen Firmen, die an ihrem Standort aufgrund einer Gemengelage nicht umgesetzt werden können, soll hier nachgekommen werden. Mehrere ortsansässige Firmen haben die Stadtverwaltung bereits kontaktiert und ihr Interesse an einer Umsiedlung bzw. an einer Erweiterung ihres Betriebes dargelegt, denen die Stadt kein adäquates Angebot machen konnte.

5.1.3 Standortwahl

Die Flächen der 33. Flächennutzungsplan-Änderung sind von der Landesplanung vorgegeben. Sie stellen eine Siedlungserweiterung zwischen bestehenden Straßen dar, wodurch eine Anbindung von Teilflächen sofort möglich wäre. Die neu gebaute Anschlussstelle der A 44 befindet sich direkt angrenzend, so dass eine Standortgunst entsteht, die bei anderen Außenbereichen nicht zu finden ist. Da die Flächen nunmehr auch endlich eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen, ist die Erschließung zu forcieren, um dem Nachholbedarf gerecht werden.

5.2 Begründung der beabsichtigten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB bedingt eine besondere Begründungspflicht der beabsichtigten Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Flächen für bauliche Nutzung. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

Alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind bereits entwickelt und stark verdichtet bebaut. Bei anstehenden Firmenexpansion ergibt sich daraus ein Verlagerungsbedarf, weil Nachverdichtungsmöglichkeiten fehlen. Leerstehende Gewerbeimmobilien in bestehenden Gewerbegebieten finden in der Regel schnell eine Folgenutzung. *(Bei einer Internet-Recherche am 12.07.2016 fand sich kein Angebot zum Kauf oder Mieten eines Gewerbegrundstücks oder eines Gewerbegebäudes in Heiligenhaus.)*

Bei der regelmäßigen Erhebung der gewerblichen Baulücken im Rahmen des Siedlungsmonitorings hat sich gezeigt, dass im Verlaufe vieler Jahre die Baulücken, die sich im privaten Besitz befinden, nicht in die Vermarktung kommen, insbesondere um Erweiterungsflächen vorzuhalten. Baulücken in Gebieten, die erst vor kurzer Zeit erschlossen wurden, sind veräußert worden.

Wie bereits in Kapitel 5.1 beschrieben, stößt die Innenentwicklung für gewerbliche Nutzung an ihre Grenzen. Große aufgegebene Standorte im Siedlungszusammenhang werden oft für andere Zwecke wiedergenutzt. Für die großen innerstädtischen Gewerbebrachen Hitzbleck (Westfalenstraße), Dörrenhaus (Velberter Straße), Schlechtendahl (Mozartstraße) oder KiNi (Südring) werden Entwicklungskonzepte verfolgt, die eine gebietsverträgliche Folgenutzungen mit Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung vorsehen. Dies liegt insbesondere daran, dass sich diese einzeln stehenden großen Flächen in historischen Gemengelage mit heranrückender Wohnbebauung befinden.

Die Stadt hat der Wiedernutzung von Brachflächen lange Zeit Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum eingeräumt, soweit geeignete Flächenpotentiale für die angestrebte Nutzung zur Verfügung standen und deren Mobilisierung gelingen konnte. Diese Potentiale sind zurzeit ausgeschöpft. Insgesamt läßt sich resümieren, dass keine gewerblichen Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich werden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen, so wie es auch die Landesregierung für angebracht hält und die entsprechenden Flächen im Regionalplan 99 als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) darstellt sowie in dem als Entwurf vorliegenden neuen Regionalplan als ASB-GE (allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung Gewerbe).

Eine Alternative zu einer Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen besteht nicht.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über zwei neu anzulegende Anbindungen mit der Ratinger Straße (L 156) erfolgen. So können kurze Wege zu der südlich gelegenen Anschlussstelle der A 44 gewährleistet und eine weitere Belastung des kommunalen Straßennetzes vermieden werden.

Die gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz zu beachtenden 40 m Anbauverbotszonen und 100 m Anbaubeschränkungszonen der planfestgestellten Autobahn A 44 berühren den Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung. Sie werden entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.4 Immissionsschutz

Als restriktiv zu beachten ist grundsätzlich, dass bei einer geplanten gewerblichen Nutzung aufgrund der vorherrschenden Süd- Südwestwinde mögliche Emissionen nach Nord bzw. Nordosten verlagert werden. Am südlichen Stadtrand sind die Wohngebiete bisher keinen oder nur geringen Belastungen durch gewerbliche Nutzung ausgesetzt. Hierzu gehört insbesondere das Wohngebiet Nonnenbruch, welches in direkter Nachbarschaft zum künftigen Gewerbegebiet liegt. Eine Vermeidung der Belastung dieser Wohnbereiche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und die Gliederung der Baugebiete im Sinne des NRW-Abstandserlasses 2007 (eingeschränktes Gewerbegebiet), der vorgesehenen Akquirierung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie dem Ausschluss lärm- und geruchsintensiver Betriebe durch detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan, kann dieses Ziel erreicht werden. Die weitere Entwicklung zu einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, in welchem auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig wären, ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Heiligenhaus und würde zudem der vorgesehenen Darstellung als ASB-GE (allgemeiner Siedlungsbereich mit der zweckgebundenen Nutzung Gewerbe) im Regionalplan Düsseldorf widersprechen (vgl. Kapitel 3.1).

Störfallbetriebe sind in der Umgebung nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sollen in den vorgesehenen Gewerbegebieten auch keine Anlagen zugelassen werden, die der Störfallverordnung unterliegen. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch Gliederung der Baugebiete bzw. im immissionsschutzrechtlichen Verfahren.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeleitungen erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Für die Stromversorgung wird die Errichtung einer Kompakt-Trafostation erforderlich, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt im verbindlichen Bauleitplanverfahren, errichtet werden kann.

Der Änderungsbereich liegt im Entwässerungsbereich Heiligenhaus Süd. Die Entwässerung wird über ein Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Angertal zugeführt. Die Kläranlage wird vom Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) betrieben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nur im östlichen Teilbereich möglich. Daher soll das anfallende Regenwasser des westlichen Plangebietes dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken nördlich der ehemaligen Deponie zugeführt und im weiteren Verlauf gedrosselt in den Leibecker Bach eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser des östlichen Planbereiches soll, nach entsprechender Reinigung, durch Versickerung dem Boden zugeführt werden. Die mögliche Lage der neuen Regenwasserbeseitigungsanlagen wird in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Dimension und Ausführung wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren ermittelt und entsprechend festgesetzt.

5.6 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt 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. Der Umweltbericht ist im Teil B dieser Begründung wiedergegeben.

Zur Beachtung des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz, wurde für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Umweltbüro essen Bolle und Partner GbR eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet. *Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Die bislang bekannten Sachverhalte zum Artenschutz lassen erkennen, dass die im Änderungsbereich geplanten gewerblichen Nutzungen aus artenschutzrechtlicher Sicht ergänzende Maßnahmen zum Schutz und zum Ausgleich erforderlich machen. Es sind aber keine Beeinträchtigungen absehbar, die eine Umsetzung des Gesamtvorhabens – einschließlich kumulierender Wirkungen – generell in Frage stellen würden. Detailregelungen im nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren sind zwingend erforderlich.“*

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 Flächennutzungsplan-Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen in gewerbliche Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Maßnahmenflächen geändert

Bei Umsetzung der Planung ist daher ein Ausgleich erforderlich, deren detaillierte Beurteilung in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Nr. 57 und 58 erfolgt. Vorkehrend werden in den südlichen Randbereichen der 33. Flächennutzungsplanänderung, im Übergang zu den Landschaftsräumen, bereits Flächen für Maßnahmen dargestellt, in denen dann Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der vorgenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt werden können.

5.7 Altlasten

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

Die südwestlich gelegene ehemalige Hausmülldeponie Leibeck wurde in den Jahren 2007 bis 2008 saniert, indem eine Kapselung des Deponiekörpers vorgenommen wurde und eine gezielte Entgasung eingerichtet wurde. Der angrenzende Leibecker Bach wurde in eine separate Bachtrasse umgeleitet. Zur Überwachung des Sanierungserfolgs wird zudem ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann wird die Fläche mit der Bezeichnung 6687/1-He* geführt. Die gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich sind nicht direkt von der renaturierten Deponie Leibeck betroffen. *35786/2 He

5.8 Bergbau

Ausweislich der, der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung Bergbau und Energie- vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Da sich im näheren Umfeld zwei Fundpunkte befinden, kann seitens der Bezirksregierung aufgrund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Änderungsbereich möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tages- bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde.

Daher wird bei Durchführung der Planung auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise wird ein Sachverständiger eingeschaltet.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Kurzbeschreibung der Planung

Die Stadt Heiligenhaus beabsichtigt am südwestlichen Rand des heutigen Siedlungsgebietes gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und stellt dazu fünf Bebauungspläne auf, von denen sich zwei (die Pläne Nr. 57 und Nr. 58) bereits in Aufstellung befinden. Den Bereich dieser in Aufstellung befindlichen Pläne - etwa zwischen der Friedhofsallee und der Ratinger Straße sowie südlich der im Bau befindlichen Autobahn 44 – stellt der geltende Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die B-Pläne können somit nicht aus dem gelten FNP entwickelt werden, der daher mit der 33. Änderung an die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst werden soll.

Neben der flächenmäßig weit überwiegenden Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Norden Flächen für den Gemeinbedarf (südlich des bestehenden Standortes der Feuerwehr) und im Süden Grünfläche sowie Fläche für überörtliche Hauptverkehrszüge (hier A 44 samt Zu- und Abfahrt) dar. Die Gemeinbedarfsflächen sind nicht mehr erforderlich, für die Autobahn befindet sich eine geänderte Konzeption bereits kurz vor der Fertigstellung, die im Änderungsbereich keine Flächenansprüche mehr nach sich zieht, aber ein wesentliches Kriterium der Eignung des Standortes für eine gewerbliche Entwicklung darstellt.

Geplant ist nunmehr eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen im nördlichen und mittleren Teil des Änderungsgebietes und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Übergängen zur freien Landschaft im Südwesten und Süden. Mit der geänderten Darstellung im Süden wird somit gleichzeitig auch der Konkretisierung der Autobahnplanung Rechnung getragen.

Der Regionalplan in seiner aktuellen Fassung (GEP 99) stellt den Änderungsbereich als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) dar, umfasst also prinzipiell auch die Option, stärker störende Betriebe und Störfallbetriebe anzusiedeln. Der Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf, der den GEP 99 ersetzen soll, sieht die Darstellung ASB-GE vor, also eines Allgemeinen Siedlungsbereiches für die zweckgebundene Nutzung Gewerbe. Stärker störende Betriebe sind demzufolge zukünftig entsprechend der Zielsetzung der Stadt Heiligenhaus zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes nicht mehr zulässig.

Die Gesamtfläche der FNP-Teiländerung ist ca. 15,3 ha groß. Davon entfallen 12,2 ha auf die Darstellung Gewerbefläche.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Verordnungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern 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, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben. In diesem Zusammenhang ist auch die Inanspruchnahme von Waldflächen nach § 1a Abs.2 BauGB zu beurteilen.

Immissionsschutz

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein Westfalen (LNatSchG NRW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen. In Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen (v.a. Altlasten und Veränderungen aufgrund von Erosion) macht die Bundesbodenschutzverordnung Vorgaben unter anderem zur Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, zu deren Sanierung und zur Vorsorge.

3. Darstellung der in Fachplänen und Konzepten festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes des Kreises Mettmann**, dieser trifft für den Änderungsbereich aber keine Schutzfestsetzungen. Unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend ist im Nordwesten eine Lindenallee an der Straße Friedhofsallee als Geschützter Landschaftsbestandteil B-2.8.102 festgesetzt. Östlich grenzt der „Werkerwald“ mit Teilflächen beiderseits der Ratinger Straße an, der als Geschützter Landschaftsbestandteil B 2.8-5 festgesetzt ist. Den geschützten Landschaftsbestandteils B-2.8.25 „Siepen des Leibecker Baches“ umschließt der Änderungsbereich in weiten Teilen. Dieser GLB setzt sich in der bereits rekultivierten Fläche der ehemaligen Deponie (Festsetzung B 5.3-3) fort.

Weit über den Änderungsbereich hinaus reichen die Darstellungen der „**Rahmenplanung Innovationspark Heiligenhaus**“. Diese definiert neben den städtebaulichen Zielen auch explizit umweltbezogene Ziele, wie die Verzahnung zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum sowie die Berücksichtigung von Wege- und Blickbeziehungen und möglicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Von besonderer Bedeutung ist, dass die Rahmenplanung auch südlich der A 44 und nordwestlich des Änderungsbereiches konkret geplanten Gewerbe- und Industrieflächen verzeichnet.

Im Rahmen des **Planfeststellungsverfahrens zum Bau der A44** wurde die Anpflanzung einer Baumreihe an der westlichen Seite der Ratinger Straße als Gestaltungsmaßnahme G 6.20 festgelegt.

Pläne des **Wasser-, Immissionsschutz- oder Abfallrechts**, die zum Planungsraum spezifische Aussagen machen, die einen planerischen Handlungsbedarf begründen, liegen nicht vor.

4. Beschreibung des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich umfasst die vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen zwischen der Friedhofsallee und der Ratinger Straße, schließt im Süden aber auch die baulichen Anlagen und Grünflächen im Umfeld der denkmalgeschützten ehemaligen Gaststätte „Grüner Jäger“ (derzeit nicht genutzt) und daran nach Südwesten angrenzend Grünlandflächen ein. Eine Hochspannungsfreileitung quert die Flächen im Süden, ein Abwasserkanal (in großer Tiefe) mittig.

Parallel der Straße Friedhofsallee, die den Änderungsbereich im Nordwesten begrenzt, verläuft von der Straße abgesetzt auf der südöstlichen Seite ein Fußweg, der beiderseits von Linden begleitet wird. Ein Teil der Bäume weist erkennbare Sturmschäden auf, was allerdings die landschaftsbildprägende Bedeutung nicht wesentlich mindert. Die Straße erschließt den südwestlich gelegenen städtischen Friedhof, eine Betriebsgelände des Stadtbetriebs Heiligenhaus sowie das Gelände eines Gärtnereibetriebes.

An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Osten Siedlungsflächen (Feuerwehr, gewerbliche Nutzungen und Wohngebiete) sowie eine kleine Waldparzelle („Werkerwald“) an. Im Südwesten herrschen Freiflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität (Kleingartenanlage Leibeck, rekultivierte Hausmülldeponie, Talanfangsmulde Leibecker Bach mit Grünland und kleineren Gehölzbeständen) vor. Bauliche Anlagen wie der Hof Klein-Selbeck sind hier untergeordnet. Im Süden grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an die teilweise in das Gelände eingeschnittene Trasse der im Bau befindliche Autobahn 44 (Essen - Düsseldorf) an, die vor allem innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen verläuft.

Als vor allem in Hinblick auf den **Immissionsschutz** sensible Nutzungen sind die Wohnbereiche östlich der Ratinger Straße zu nennen. Diese sind derzeit durch den Verkehrslärm auf der Straße, aber auch durch eine kleinflächige gewerbliche Nutzung (Betriebshof eines Tiefbauunternehmens) einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt.

Bodenkundlich herrscht im Änderungsbereich östlich des Leibecker Baches natürlicherweise Braunerde-Pseudogley und westlich des Baches natürlicherweise Parabraunerde vor, die jeweils auch deutliche Staunässeerscheinungen aufweisen können. Die Parabraunerden werden aufgrund ihrer Regel- und Speicherfunktion und ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG schutzwürdige Böden bewertet. Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann verzeichnet die Flächen im Änderungsbereich weit überwiegend als Bodenvorbehaltsflächen (der mittleren von drei Bewertungskategorien für gewachsene Böden). Die Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für den Änderungsbereich keine Altlasten aus, die angrenzende sanierte Hausmülldeponie ist aber als Altlast gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich befindet sich über Bergwerksfeldern, die auf Eisenstein, Bleierz und Kupfer- sowie Zinkerz verliehen wurden. Es liegen aber keine Hinweise darauf vor, dass diese Rechte jemals zu tatsächlichem Abbau geführt haben.

Oberflächengewässer gibt es im Änderungsbereich zwar nicht, in etwa 80 m Entfernung grenzt aber der vermutete Quellbereich des Leibecker Baches an. Die Quelle weist eine allenfalls temporäre Schüttung auf, der quellnahe Oberlauf des Baches fällt weite Teile des Jahres

trocken. Parallel der Deponie wurde der Bachlauf im Rahmen der Rekultivierung zwar offengelegt, er wird aber unterhalb der Deponie mit Eintritt in die Unterquerung der Straße In der Leibeck wieder verrohrt geführt und tritt erst kurz vor der Mündung in die Anger wieder an die Oberfläche.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Lufthygienisch-klimatisch ist der Änderungsbereich als Teil eines bioklimatischen Ausgleichsraums mit dem Klimatotyp Freilandklima aufzufassen. Im Änderungsbereich gebildete Kaltluft fließt der Topographie folgend in den angrenzenden Freiraum ab.

Die Lage am Rande großräumiger Freiflächen, das Fehlen gewerblich/industrielle Emittenten im direkten Umfeld und die eher lockere Bebauung in den Wohnbauflächen lassen erwarten, dass es in den im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden Wohngebieten keinen ausgeprägten Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich gibt und die Schadstoffbelastung der regionalen Hintergrundbelastung entspricht.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird im Wesentlichen durch die Lage am Rande bestehender Siedlungsflächen und die teilweise sehr weit reichenden Blickbeziehungen bestimmt. Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude gibt es – mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Gasthofes -nicht.

Durch die bewegte Topografie und Gehölzbestände unterschiedlicher Art und Größe besteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, in dem lediglich die Gebäudekulisse des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, die Deponie Leibeck (die auch im rekultivierten Zustand deutlich als künstliches Element hervortritt) und eine Hochspannungsfreileitung als visuelle Vorbelastungen mit eher geringer Beeinträchtigungswirkung zu nennen sind. Die A 44 wird hingegen zukünftig als eine sowohl als Bauwerk (also visuell) wie auch aufgrund der Lärmemissionen stärker wirksame Belastungen des in Erscheinung treten.

Für die Naherholung ist der Änderungsbereich nicht erschlossen. Die zahlreichen Wege im Umfeld, darunter die auf der rekultivierten Deponie neu angelegten und die Wegführung durch den „Werkerwald“, werden aber intensiv für die Naherholung genutzt. Dem Änderungsbereich insgesamt kommt für die Naherholung eine Kulissenwirkung zu.

In Hinblick auf **Sach- und Kulturgüter** ist das im Änderungsbereich liegende Baudenkmal „Zum grünen Jäger“ (ehem. Restaurant) hervorzuheben. Im näheren Umfeld wird das Gut Klein-Selbeck als prägend im Sinne des § 25 DSchG NW bewertet.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen mit geringer Störungsintensität.

Schutzgüter und Wechselwirkungen

Kurzerläuterung

1. Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der durch die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen Bauvorhaben ist eine beträchtliche Zunahme des Verkehrs auch auf den vorhandenen Straßen verbunden, wengleich die innere Erschließung überwiegend über neue Straßen abseits der nahe gelegenen Wohngebiete vorgesehen ist. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm auf die umliegende Wohngebiete oder sonstige sensible Nut-

**Schutzgüter
und Wechselwirkungen****Kurzerläuterung**

zungen, werden durch konkrete Lärmschutzmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vermieden. Das Eintreten nicht verträglicher Immissionsbelastungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden sich die für die Naherholung mittelbar bedeutsamen Flächen deutlich verkleinern. Die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen bleiben aber vollständig erhalten.

**2. Schutzgüter
Tiere und
Pflanzen sowie
biologische
Vielfalt und
Landschaft**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden etwa 11 ha Ackerland und ca. 2 ha sonstiger Freifläche für bauliche Nutzungen (Gebäude, öffentliche Verkehrsflächen) und öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem, kleinteilig auch mittlerem ökologischen Wert einzustufen. Es ist somit erkennbar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft generell ausgleichbar sind. Eine detaillierte Beurteilung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der diesbezüglich hinreichend flächenscharfen Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. In geringem Umfang kann der naturschutzrechtliche Ausgleich auch im Änderungsbereich nachgewiesen werden.

Neben der direkten Inanspruchnahme von Flächen ist mit der Realisierung auch eine deutliche Funktionseinschränkung für den „Werkerwald“ verbunden, der zukünftig (gemäß geplanter Festsetzungen im B-Plan 57) nur noch eine über eine schmale Verbindung zur freien Landschaft verfügen wird.

Es gibt aus gutachterlichen Untersuchungen Belege dafür, dass im Änderungsbereich, vor allem aber unmittelbar an diesen angrenzend, sogenannte planungsrelevante Arten auftreten, die durch das Vorhaben betroffen sein werden. Diesbezüglich hervorzuheben sind die beiden Greifvogelarten Turmfalke und Mäusebussard. Für letzteren liegen Hinweise vor, dass dieser in den Gehölzbeständen im oberen Teil des Tales des Leibecker Baches einen Brutplatz hat, obgleich dieser in den letzten Jahren nicht konkret gefunden wurde. Auf dem Feuerwehrareal, im Bereich des Hofes Klein-Selbeck und auf einer nicht näher bestimmten Fläche im südlichen Teil des Biotopkomplexes aus Deponie, Kleingartenanlage und angrenzenden Waldflächen sind Brutplätze des Turmfalken nachgewiesen bzw. es liegen Hinweise vor, die bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 57 Anlass zu Ausgleichmaßnahmen gegeben haben. So wird ein nahegelegener Waldbereich so umgestaltet, dass er für den Mäusebussard als Brutrevier geeignet ist. Für den Turmfalken sollen Ackerflächen südlich des Friedhofes durch eine extensive Nutzung als Nahrungshabitat optimiert werden. Der Verlust eines Brutreviers des Turmfalken wird aufgrund von dessen großer Störungstoleranz und raumgreifender Jagdreviere trotz der unmittelbar an die Feuerwehr heranrückenden gewerblichen Bebauung nicht erwartet. Ob es ergänzender Schutz- und

**Schutzgüter
und Wech-
selwirkungen****Kurzerläuterung**

Vermeidungsmaßnahmen bedarf, ist im Einzelfall aber noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Da der Einsatz künstlicher Nisthilfen beim Turmfalke mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreich ist, besteht an der Wirksamkeit möglicherweise erforderlicher Maßnahmen kein Zweifel.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der geplanten übergreifenden Gewerbegebietsentwicklung „Innovationspark Grüner Jäger“. Im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgte im Jahr 2011 eine ökologische Bestandsaufnahme für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung sowie angrenzenden Flächen im Außenbereich (Hamann und Schulte, 2011). Die Bestandsaufnahme umfasste die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und tagaktive Schmetterlinge sowie das Vorkommen gefährdeter Gefäßpflanzen und berücksichtigt insbesondere planungsrelevante Arten.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“ wurde im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Ökoplan erstellt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden Fledermäuse, Vögel und Amphibien im Jahr 2016 vor Ort erfasst.

Aus den gutachterlichen Untersuchungen ist abzuleiten, dass im Änderungsbereich, vor allem aber unmittelbar an diesen angrenzend, sogenannte planungsrelevante Arten auftreten, die durch die geplante gewerbliche Entwicklung betroffen sein werden. Diesbezüglich hervorzuheben sind die Greifvogelarten Waldkauz, Turmfalke und Mäusebussard.

• Für den Mäusebussard liegen demzufolge Hinweise vor, dass dieser in den Gehölzbeständen im oberen Teil des Tales des Leibecker Baches einen Brutplatz hat. Der Brutplatz konnte in den letzten Jahren aber nicht konkret gefunden werden.

• Auf dem Feuerwehrareal, im Bereich des Hofes Klein-Selbeck und auf einer nicht näher bestimmten Fläche im südlichen Teil des Biotopkomplexes aus De-ponie, Kleingartenanlage und angrenzenden Waldflächen sind Brutplätze des Turmfalken nachgewiesen bzw. es liegen entsprechende Hinweise vor.

• Zum Waldkauz liegen Hinweise für den „Werker Wald“ und eine Fläche in größerer Entfernung zum Änderungsbereich am Selbecker Bach vor.

Daher wurden bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 57 verbindliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Mäusebussard und Turmfalke bestimmt. So wird ein nahegelegener Waldbereich so umgestaltet, dass er für den Mäusebussard als Brutrevier geeignet ist. Für den Turmfalke sollen Ackerflächen südlich des Friedhofes durch eine extensive Nutzung als Nahrungshabitat optimiert werden. Der Verlust eines Brutreviers des Turmfalken wird aufgrund von dessen großer Störungstoleranz und raumgreifender Jagdreviere trotz der unmittelbar an die Feuerwehr heranrückenden gewerblichen Bebau-

**Schutzgüter
und Wechselwirkungen****Kurzerläuterung**

ung nicht erwartet. Ob es ergänzender Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen bedarf, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch zu klären. Da der Einsatz künstlicher Nisthilfen beim Turmfalke mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreich ist, besteht an der Wirksamkeit möglicherweise erforderlicher Maßnahmen kein Zweifel.

Ergänzend zu den Untersuchungen auf dem Grundstück wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene der Quadranten des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 25 km²) macht.

Die zur FNP-Änderung unter Nutzung aller zur Verfügung stehenden Datenquellen erstellte Artenschutzvorprüfung (umweltbüro essen, 2017) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die bislang bekannten Sachverhalte zum Artenschutz lassen erkennen, dass die im Änderungsbereich geplanten gewerblichen Nutzungen aus artenschutzrechtlicher Sicht ergänzende Maßnahmen zum Schutz und zum Ausgleich erforderlich machen. Es sind aber keine Beeinträchtigungen absehbar, die eine Umsetzung des Gesamtvorhabens - einschließlich kumulierender Wirkungen - generell in Frage stellen würden.

Detailregelungen in nachgelagerten Plan- und Genehmigungsverfahren sind zwingend erforderlich.“

Mit dem Abschluss der Bebauungsplanverfahren werden widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten. Es ist absehbar, dass Teilflächen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 58 gem. § 7 (2) LNatSchG im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben können. Details werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante, sich weit in heutigen Freiraum vorschiebende Bebauung vollkommen verändern. Diese Veränderungen werden wegen der exponierten Lage der vorgesehenen Bauflächen bis in große Entfernungen sichtbar werden. Aus diesem Grunde sind Flächen für die Ortsrandbegrünung und Freihaltebereiche zur inneren Gliederung der Gewerbeflächen vorgesehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

3. Schutzgut Boden

Durch die geplante Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen, was teilweise zu Versiegelungen, also dem völligen Verlust von natürlichen Bodenfunktionen führt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist von einer nahezu flächendeckenden Veränderung des Bodenaufbaus in allen Gewerbeflächen auszugehen.

**Schutzgüter
und Wechselwirkungen****Kurzerläuterung**

Betroffen sind teilweise Böden, die eine überdurchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen. Diesem Umstand ist aus bodenkundlicher Sicht daher besondere Aufmerksamkeit bei der Auswahl von Kompensationsflächen zu widmen. Beim Bebauungsplan Nr. 57 ist diese schon insoweit konkretisiert, als das vorgesehen ist, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) zukünftig nur noch als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu nutzen.

**4. Schutzgut
Wasser**

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit der Änderung der Darstellung im FNP bzw. der späteren Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung nicht verbunden, da die Regenwasserbeseitigung ortsnahe durch gedrosselte Einleitung erfolgen soll. Vom Grundwasser abhängige flächige Biotoptypen sind auch im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht bekannt, Auswirkungen auf solche daher auch nicht zu erwarten. Auf die Beeinträchtigung der Quelle des Leibecker Baches (bzw. die Existenz einer Quellbiozönose) liegen keine belastbaren Hinweise vor. Der Bachlauf wie auch die vermutete Quelle fallen offenbar über weite Teile des Jahres trocken. Dazu, ob sich der Abfluss auf Regenphasen beschränkt, also tendenziell ephemer ist, liegen keine Informationen vor, eine Grundwasserprägung, wie es die Darstellungen in der Bodenkarte erwarten lassen, liegt jedenfalls aktuell nicht mehr nahe.

**5. Schutzgut Klima-/
Lufthygiene**

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur keine flächenspezifischen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsleistungen (z.B. als Luftleitbahn) für benachbarte Siedlungsflächen erbringt und zudem die angrenzenden Siedlungsflächen auch keinen speziellen Ausgleichsbedarf aufweisen.

Die nutzungsbedingten Emissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung als geringfügig zu betrachten und geben keinen Anlass zu veränderten Darstellungen. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für das Vorhaben nicht zu erkennen. Diesbezüglich mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch bestimmt.

6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich oder seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Sach- oder Kulturgüter vorhanden, die einer speziellen Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung bedürfen. Den Belangen des Baudenkmalsschutzes kann durch eine entsprechend angepasste Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Denkmals entsprochen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf der Ebene des FNP relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht schon bei den einzelnen Schutzgütern erfasst sind, sind nicht zu erkennen.

**Schutzgüter
und Wechselwirkungen****Kurzerläuterung****Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben im näheren Umfeld**

Etwa 150 m südlich und unmittelbar nordwestlich des Änderungsgebietes ist die Ansiedlung von weiteren gewerblichen Nutzungen vorgesehen, für die ebenfalls eine Änderung des FNP und Bebauungsplanverfahren erforderlich sind. Die für diese Verfahren erforderlichen Einleitungsbeschlüsse sind noch nicht gefasst. Angesichts dessen sind die Planungen noch nicht als hinreichend verfestigt anzusehen, um zwingend als „kumulierend wirksam“ in die Bewertung der 33. Teilländerung einbezogen zu werden. Die bislang bekannten Sachverhalte (v.a. zum Artenschutz) lassen erkennen, dass die im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen zusammen mit den weiteren geplanten, ergänzenden Maßnahmen insbesondere zum Artenschutz erforderlich machen können. Es sind aber keine Umweltbelange erkennbar, die eine Umsetzung des Gesamtvorhabens aufgrund kumulierender Wirkungen generell in Frage stellen würden.

6. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der Auswahl möglicher Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ging eine gesamtstädtische Flächenbewertung voraus. In diese wurden auch im Innenstadtbereich brachgefallene ehemalige Gewerbe- und Industriestandorte einbezogen. Diese Flächen wiesen zwar eine zum Teil jahrzehntelange Tradition als Produktionsstandorte auf, waren aber auch in Siedlungszusammenhänge eingebunden, die schutzwürdige Nutzungen umfassen und eine dauerhafte und für alle Nutzungen verträgliche Entwicklung nicht erwarten ließen. Im Ergebnis wurde daher bei mehr als 5 ha solcher Gewerbebrachen bereits die Chance zu einer städtebaulichen Neuordnung genutzt und auf eine gewerbliche Nachnutzung verzichtet.

Für neue gewerbliche Nutzungen wurden unterschiedliche Siedlungsrandlagen auf ihre Eignung geprüft. Die topographischen Verhältnisse und die Erschließungssituation lassen generell nur wenige, dann sehr kleine Flächen als theoretisch geeignet erscheinen. Vor allem im nördlichen Stadtgebiet werden die Siedlungsgrenzen oftmals durch Tallagen mit Gewässern (u.a. Rinderbach) begrenzt und bieten daher keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten abseits schutzwürdiger Nutzungen (Wohnen) und mit günstiger Erschließung. Bodenkundlich sind fast alle Siedlungsrandlagen in Heiligenhaus vom Kreis Mettmann als Bodenvorrang oder Bodenvorbehaltsflächen bewertet worden. An diesem Kriterium kann sich eine Flächenauswahl daher nur sehr begrenzt orientieren.

Die Wahl für eine gewerbliche Entwicklung im Änderungsgebiet war vor diesem Hintergrund letztlich Ergebnis einer stadtweiten und in das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Mettmann eingebundenen Bedarfs- und Standortanalyse. Als ausschlaggebende Faktoren für die Wahl der Flächen an der Friedhofsallee bzw. der Ratinger Straße ist die durch die neue Autobahn und die Auf- und Abfahrt an der Ratinger Straße bestimmte Lagegunst zu betrachten. Da es im Änderungsbereich ausschließlich um die Ansiedlung nicht störender Gewerbes geht, wurden gegenüber den in Hauptwindrichtung gelegenen Wohnnutzungen (im Unterschied zum innerstädtischen Bestand) kein Ausschlusskriterium erkannt. Auf die weitergehenden Ausführungen an anderer Stelle der Begründung zur 33. FNP-Änderung wird an dieser Stelle verwiesen.

Vorhabenalternativen innerhalb des Änderungsbereiches werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und sind noch nicht Gegenstand der Betrachtung auf der Maßstabsebene des FNP.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung des FNP würden sich in Hinblick auf die Schutzgüter voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen der Umwelt ergeben, da der wirksame FNP keine wesentlichen baulichen Entwicklungen erlaubt und ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes auch kein Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann.

8. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere die zur Planung für den Gesamttraum und speziell zu den Bebauungsplänen Nr. 57 und Nr. 58 erstellten Gutachten:

- **Brilon, Bondzio, Weiser (2014):** Verkehrsuntersuchung Ratinger Straße in Heiligenhaus. Gutachten im Auftrag der Stadt- & Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus Schlussbericht mit Stand von September 2014. Bochum.
- **Gewecke und Partner (2017):** Entwässerungskonzept Innovationspark BP 57 Heiligenhaus. Gutachten im Auftrag der SBEG Heiligenhaus mbH. Lohmar.
- **Gewecke und Partner (2017):** BWK M3 Nachweis Einleitungsstelle RRB „In der Leibbeck“. Gutachten im Auftrag der SBEG Heiligenhaus mbH. Lohmar.
- **Hamann und Schulte (2011):** Geplante Gewerbegebietsentwicklung „Innovationspar Grüner Jäger“ – Ökologische Bestandsaufnahme. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus mit Stand vom 02.12.2011. Gelsenkirchen.
- **Kügler – Beratende Ingenieure für Erd-, Grund- und Felsbau, Altlastenuntersuchung (2004):** Bebauungsplan Nr. 57, Friedhofsallee/Ratinger Straße in Heiligenhaus. Baugrundgutachten zum Kanal-/Straßenbau und hydrogeologische Bewertung zur Versickerung. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus mit Stand vom 08.11.2004. Essen
- **Ökoplan (2012/2017):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / ASP zum Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus mit Stand von Februar 2017. Essen.
- **Ökoplan (2012/2017):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus mit Stand von Februar 2017. Essen.
- **Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (2016):** Rahmenplanung Innovationspark Heiligenhaus.
- **Umweltbüro Essen (2017):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) zum Bebauungsplan Nr. 58 „nördlich A44 / westlich Ratinger Straße“. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus. Vorentwurf mit Stand von August 2017. Essen.
- **Umweltbüro Essen (2017):** Artenschutzvorprüfung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus. Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus. Essen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

9. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden haben nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, soweit sich diese auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes nach dem Ergebnis der Umweltprüfung ergeben. Ebenso sind die Behörden gem. § 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.

Monitoring-Maßnahmen auf der Maßstabsebene des FNP sind nicht vorgesehen, zu einem möglicherweise erforderlichen Monitoring auf der Maßstabsebene der verbindlichen Bauleitplanung sind noch Regelungen zu treffen.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die geplante Änderung der Darstellung im FNP und die sich daran anschließenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und 58 werden erhebliche Veränderungen im Naturhaushalt, insbesondere bezogen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden und Landschaftsbild vorbereitet, die auf den erheblichen Umfang der für bauliche Zwecke in Anspruch genommenen Flächen und die exponierte Lage zurückzuführen sind.

Die Veränderungen bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden hingegen als nicht erheblich beurteilt.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, 26. Oktober 2017 /

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Peterburs
Technischer Dezernent