

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“

I N H A L T

Teil A

1.	Lage / Geltungsbereich / Topographie	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
3.	Derzeitige Nutzung	6
4.	Planerische Ziele	6
5.	Verfahrensablauf	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
6.3	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	11
6.4	Gestaltung baulicher Anlagen	12
6.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Maßnahmenflächen	12
6.6	Ver- und Entsorgung	12
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
7.	Umweltbelange	13
7.1	Umweltbericht	13
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
7.3	Artenschutz	14
7.4	Altlasten	15
7.5	Kampfmittel	15
7.6	Immissionsschutz	15
7.7	Landschaftsschutz	15
8.	Bundesautobahnen	15
9.	Freileitungen / Richtfunktrassen	16
10.	Denkmalschutz	17
11.	Bodenordnende Maßnahmen	17
12.	Flächengrößen	17

Teil B

Umweltbericht:

1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	
1.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	
1.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	
1.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	19
1.2.1	Fachgesetzliche Vorgaben	
1.2.2	Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten	
1.3	Methodik der Bewertung	
2	Umweltauswirkungen	24
2.1	Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt	
2.1.1	Bestand	
2.1.2	Vorgesehene Maßnahmen	
2.1.3	Prognose der Auswirkungen	
2.1.4	Bewertung	
2.2	Fläche und Boden	28
2.2.1	Bestand	
2.2.2	Prognose der Auswirkungen	
2.2.3	Vorgesehene Maßnahmen	
2.2.4	Bewertung	
2.3	Wasser	29
2.3.1	Bestand	
2.3.2	Prognose der Auswirkungen	
2.3.3	Vorgesehene Maßnahmen	
2.3.4	Bewertung	
2.4	Luft und Klima	32
2.4.1	Bestand	
2.4.2	Prognose der Auswirkungen	
2.4.3	Vorgesehene Maßnahmen	
2.4.4	Bewertung	
2.5	Landschaft und Ortsbild	34
2.5.1	Bestand	
2.5.2	Prognose der Auswirkungen	
2.5.3	Vorgesehene Maßnahmen	
2.5.4	Bewertung	
2.6	Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	35
2.6.1	Bestand und Prognose der Auswirkungen	
2.6.2	Vorgesehene Maßnahmen	
2.6.3	Bewertung	

2.7	Kultur und Sachgüter	37
2.7.1	Bestand	
2.7.2	Prognose der Auswirkungen	
2.7.3	Vorgesehene Maßnahmen	
2.7.4	Bewertung	
2.8	Sonstige Belange des Umweltschutzes	38
2.8.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	
2.8.2	Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie	
2.8.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	
2.8.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	
2.8.5	Nachweis des Erfordernisses zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen	
3	Wechselwirkungen	40
4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich	40
5.1	Vermeidung und Minderung	
5.2	Naturschutzrechtliche Kompensation nach Numerischer Bewertung von Biotop- typen	
5.3	Kompensationsmaßnahmen	
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
6.1	Untersuchung von unterschiedlichen Standorten für die beabsichtigte Gewerbeentwicklung	
6.2	Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort	
6.3	Planungsalternativen am beabsichtigten Standort	
7	Zusätzliche Angaben	44
7.1	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	
7.2	Maßnahmen der Überwachung	
7.3	Zusammenfassung	
7.4	Quellen	

Teil A:

1. LAGE / GELTUNGSBEREICH / TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und südlich des Werkerwaldes zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 im Norden und der südlich gelegenen Straße „In der Leibeck“ sowie die davon südlich gelegenen gärtnerisch, als Lagerplatz und landwirtschaftlich genutzten Flächen, östlich der Straße „In der Leibeck“ und westlich der Ratinger Straße, bis zur Trasse der geplanten A 44 im Süden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,6 km.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße, östlich Friedhofsallee“, zwischen dem Leibecker Bachtal und dem Werkerwald.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Werkerwaldes und durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Ratinger Straße (L 156) zwischen Werkerwald und dem Trassenverlauf der geplanten BAB 44.
- Im Süden durch die südliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 785, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, durch die südliche Grenze des Flurstücks 209, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, durch ein Teilstück des Flurstücks 189, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15 und durch die nördliche Grenze des Trassenverlaufs der geplanten BAB 44.
- Im Westen durch die östliche Grenze der Straße „In der Leibeck“ (Flurstück 543, Flur 15, Gemarkung Heiligenhaus) sowie durch die östliche Grenze des Leibecker Bachtals (Flurstück 543, Flur 15, Gemarkung Heiligenhaus).

Die Topographie des Planbereiches wird bestimmt durch ein von 177 m ü. NN auf bis zu 153 m ü. NN nach Westen und Südwesten abfallendes Gelände.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

- Regionalplan



 Lage des Plangebietes

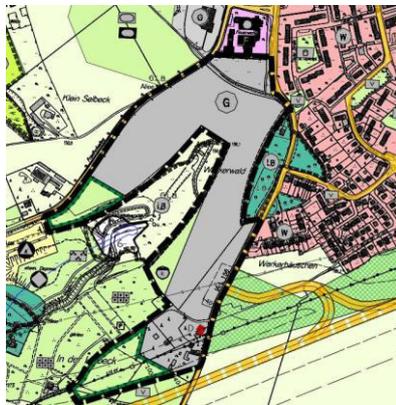
Auszug aus dem neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf RPD

Der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD), der seit April 2018 rechtskräftig ist, stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 und die nordöstlich angrenzenden Flä-

chen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen Gewerbe (GE)“ dar. Innerhalb dieser Fläche sind Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO zulässig. Störende Gewerbe- und Industriegebiete, wie sie in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) möglich sind, können hier nicht vorgesehen werden.

Das im Osten befindliche Wohngebiet Nonnenbruch wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), die im Westen liegenden Freiflächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Südlich des Planbereiches befindet sich der Trassenverlauf der geplanten A 44. Dieser wird im Regionalplan als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ dargestellt.

- Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus (33. Änderung, wirksam 26.07.2018) werden die Flächen des Planbereiches als gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Maßnahmenflächen dargestellt.

Zudem sind im Plan eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (ehemalige Gaststätte Ratinger Straße 38) nachrichtlich gekennzeichnet und die Trassen einer Hauptabwasser- und einer Hochspannungsleitung 110 KV eingetragen.

Östlich des Planbereiches befinden sich die Wohnsiedlungen Nonnenbruch und „Am Werkerhäuschen“ sowie die Ratinger Straße und der landschaftsgeschützte Bestandteil (LB) „Werkerwald“.

Diese Gebiete werden im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche, örtlicher Hauptverkehrszug und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der im Osten angrenzende Freiraum wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Südlich befindet sich der nachrichtlich dargestellte überörtliche Hauptverkehrszug der Bundesautobahn 44.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich (Ackerfläche und Weide) genutzt. Im südlichen Planbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, das denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Gaststätte sowie mehrere Schuppen. Die in diesem Bereich befindlichen Freiflächen werden derzeit gärtnerisch oder als Lagerflächen genutzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Trasse der im Bau befindlichen und zum Teil fertiggestellten Bundesautobahn 44 und deren Anschlussstelle Ratinger Straße. Westlich grenzen eine ehemalige Pferdeweide, das Leibecker Bachtal, das Regenrückhaltebecken Leibecker Bach, die Streuobstwiese „In der Leibeck“ sowie die Kleingartenanlage „In der Leibeck“ an. Der Bereich des Leibecker Baches ist Bestandteil des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) B 2.8.-25 „Siepen des Leibecker Baches“.



Luftbild

4. PLANERISCHE ZIELE

Durch die im neuen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) ausgewiesenen Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) südlich der in Bau befindlichen Trasse der A44 und der Ausweisung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) für die zweckgebundene Nutzung Gewerbe (GE) nördlich der A44 und westlich der Ratinger Straße besteht für die Stadt Heiligenhaus die Möglichkeit, im Südwesten des Stadtgebietes, im Bereich Ratinger Straße, Bertha-Benz-Allee (ehem. Friedhofsallee), Werkerwald und Hofermühle, mehrere großflächige Gewerbegebiete zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Weiterführung der Bundesautobahn 44 zwischen der BAB 3 und des bereits fertig gestellten Teilstücks zwischen Ratinger Straße und Essener Stadtgebiet sowie des dann nur noch 15 Fahrminuten entfernt liegenden Flughafen Düsseldorf, erhalten diese gewerblichen Bauflächen eine außerordentliche Standortgunst.

Um Entwicklungsmöglichkeiten für diese Flächen aufzuzeigen, hat die Stadt Heiligenhaus im Jahre 2016 eine städtebauliche Rahmenplanung durch das Dortmunder Planungsbüro -pesch partner architekten und stadtplaner GmbH-, erarbeiten lassen.

Gemäß den Ergebnissen des Rahmenplans eignen sich diese westlich der Ratinger Straße liegenden Gewerbeflächen zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Außenwirkung.

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 58 ist die vorgenannte Rahmenplanung, die für den Teilbereich nördlich der zukünftigen BAB 44 und westlich der Ratinger Straße (Planbereich) die mögliche gewerbliche Entwicklung darstellt. Die Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft der Stadt Heiligenhaus (SBEG) hat bereits im Zuge einer aktiven Bodenvorratspolitik einen Großteil dieser Flächen erworben und beabsichtigt, sie aktiv zu vermarkten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Bebauung dieser zurzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen westlich der Ratinger Straße zu schaffen. Dadurch kann der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Flächen entsprochen, dem gravierenden, in der Region atypischen Arbeitsplatzrückgang, entgegengewirkt und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus gesichert werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

5. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung am 12.12.2018 beschloss der Rat der Stadt Heiligenhaus die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“. Die vorgezogene Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2016 bzw. 15.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017.

Im weiteren Planverfahren billigte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 27.11.2018 die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und beauftragte die Verwaltung den Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung, erfolgte die öffentliche Auslegung, in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 in den Diensträumen des Fachbereiches II.1 –Stadtentwicklung– sowie die Beteiligung der Behörden, bis einschließlich 01.02.2019.

Aufgrund verschiedener Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Diese erfolgte in der Zeit vom 29.04. bis einschließlich 13.05.2019.

In seiner Sitzung am 11.12.2019 beschloss der Rat gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 58 „nördlich A 44 / westlich Ratinger Straße“ als Satzung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat dieser am 31.12.2019 in Kraft.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren wurde in einem Rechtsgutachten festgestellt, dass der Bebauungsplan über verschiedene formelle und materielle Rechtsmängel verfügt, die einzeln für sich und somit auch in der Gesamtheit zu seiner Unwirksamkeit führen.

Um von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Mängel des Bebauungsplanes durch ein ergänzendes Verfahren zu heilen, erfolgt die Wiederholung des Bauleitplanverfahrens ab der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit einer entsprechenden Korrektur.

Der überarbeitete Bebauungsplan umfasst gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen bzw. Korrekturen:

1. Die festgesetzte Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass wurde aufgehoben. Neu festgelegt wurde, dass nur noch Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Für die vorhandenen Wohnhäuser Ratinger Straße 40 und 42 wurde die Festsetzung aufgehoben, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an diesem Standort zulässig sind, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes max. eine zusätzliche Einheit beträgt, sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Die Erneuerung bzw. die Neuerrichtung eines Gebäudes ist nur in gleicher Form an gleicher Stelle unter der Voraussetzung zulässig, dass das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde, und dass das Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und das neu zu errichtende Gebäude für den Eigentümer oder seiner Familie ebenfalls selbst genutzt wird.
Neu festgesetzt wurde, dass die Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig ist, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
3. Die festgesetzten Baulinien wurden in allen Baugebieten, ausgenommen im Bereich des Gebäudes Ratinger Straße 38, zurückgenommen und durch Baugrenzen ersetzt.
4. Die überbaubare Fläche im GEe 1f wurde verringert. Die Veränderung des Baufensters erfolgt entsprechend der Abgrenzung der Anbauverbotszone zur BAB 44.
5. Die Abgrenzung des GEe 2b wurde im Süden der südlichen Grenze des Flurstücks 785, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15 (Grundstück Ratinger Straße 42) angeglichen.
6. Die überbaubare Fläche im GEe 2b wurde der veränderten Abgrenzung des Gewerbegebietes, der neuen inneren Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) und der westlichen Erschließung des Grundstücks Ratinger Straße 38 angepasst. Die festgesetzte Baulinie im Bereich des Gebäudes Ratinger Straße 38 wurde dem Baudenkmal würdigend verändert.
7. Innerhalb des GEe 2b wurde zur Erschließung des inneren Bereiches und der Grundstücke Ratinger Straße 38, 40 und 42 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
8. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2) für den südlichen Teil des GEe 2b wurden aufgehoben.
9. Der Geltungsbereich sowie die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M4 wurden den Eigentumsverhältnissen entsprechend angepasst. Das Teilgrundstück des Flurstücks 360 befindet sich noch im Eigentum der BIMA. Der Kaufvertrag zwischen der BIMA und der Stadt Heiligenhaus wird jedoch noch vor Satzungsbe-

schluss notariell beurkundet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst und eine neue Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines Feldgehölzes) auf dem städtischen Flurstück 246, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15 bestimmt.

10. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Baugebietes GEe 2b entfällt.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung werden im gesamten Planbereich die Bauflächen als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Östlich und nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Wohnbebauung des Ortsteils Nonnenbruch. Westlich liegt die Kleingartenanlage „In der Leibeck“. Zum Schutz der Anwohner und Nutzer sowie zur Lösung des planerischen Konfliktes zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, werden im Plangebiet die festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), in denen nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, festgesetzt.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen für hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sollen zudem Nachteile für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt vermieden werden.

Um jedoch Produktions-, Handwerks-, und Dienstleistungsbetrieben in begrenztem Umfang einen Direktverkauf im Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird zudem festgesetzt, dass Verkaufsstätten der vorgenannten Betriebe zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind, werden den Ergebnissen des Rahmenplans folgend und somit dem Planungsziel hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Außenwirkung anzusiedeln, ebenso ausgeschlossen. Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen der vorgenannten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Zudem könnte eine Ansiedlung von Spielhallen, Diskotheken etc., die in den Abendstunden zu einer vermehrten Verkehrsbelastung führen könnten, das angrenzende Wohnen beeinträchtigen.

Grundsätzlich können in einem Stadtgebiet nicht an allen Standorten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da die Gewerbefreiheit garantiert werden muss. Vergnügungsstätten sind jedoch innerhalb des Stadtgebietes im Kerngebiet des Bebau-

ungsplanes Nr. 5/1 „Hauptstraße, Kettwiger Straße, Ladestraße, Friedhofstraße“ ab dem 1. Obergeschoss allgemein und zudem in einigen Gewerbegebieten der Stadt Heiligenhaus als Ausnahme zulässig.

Wegen der im Gewerbebau stark differierenden Geschosshöhen und um die Höhenentwicklung im Planbereich zu steuern (Höhenstaffelung) und zu begrenzen, werden für die einzelnen Gewerbegebiete unterschiedliche maximale Höhen ü. NN festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Baugebietes GEe 2b wird aufgrund der vorhandenen Freileitung der Westnetz GmbH eine reduzierte Höhenfestsetzung getroffen, die eine Bebauung auch unterhalb der Schutzleitungen in Absprache mit dem Betreiber ermöglichen soll.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhenbeschränkungen mit z. B. Antennen, Schornsteine, technische Anlagen usw. ist in den Baugebieten GEe 1a/b, c, d/e, f und GEe 2a zulässig. Im GE 2b sind diese Überschreitungen aufgrund der vorhandenen Freileitung nur im nördlichen Teilbereich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch diese Höhenbegrenzung sowie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) ausreichend und abschließend geregelt.

Entsprechend einer angestrebten flexiblen gewerblichen Bebaubarkeit wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung an der Ratinger Straße 40 und 42 unterliegt dem Bestandsschutz. Da Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der zulässigerweise errichteten Wohngebäude aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht möglich wären, wird zusätzlich im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, der die Konsequenzen der Überplanung über die sogenannte Fremdkörperfestsetzung reduziert. Die Festsetzung orientiert sich an den Erweiterung- und Änderungsmöglichkeiten von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden im Außenbereich, die Erweiterungen und Änderungen unter bestimmten Maßgaben zulassen.

6.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

In den Gewerbegebieten GEe 1a – GEe 1f und GEe 2a wird die offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, um die Gebäudelängen auf max. 50 m zu beschränken. Diese Festsetzung dient dem Zweck, entsprechend den Zielen des Rahmenplans, in diesen Baugebieten nur eine kleinteilige hochwertige Nutzung (Dienstleistung, Handwerksbetriebe) zu ermöglichen.

Innerhalb des Gewerbegebietes GEe 2b sollen auch größere Gebäudekomplexe möglich sein, sodass hierfür die abweichende Bauweise (a.B.) festgesetzt wird. Es ist in offener Bauweise zu bauen, dabei werden aber Gebäudelängen von über 50m zugelassen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und den gegebenen topografischen Verhältnissen festgelegt. Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der Gewerbegebiete unterschiedlich große Baugrundstücke zu bilden.

Im Bereich der Anschlussstelle der BAB 44 besteht eine 40m Anbauverbotszone, an der sich hier die Baugrenzen orientieren.

Die Anordnung der Baulinie im Bereich der Ratinger Straße 38 dient der planerischen Sicherung des Baudenkmals.

6.3 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Aufschließung und Anbindung dieses neuen Gewerbegebietes erfolgt im Süden von der Ratinger Straße aus über die Planstraße A und im weiteren Verlauf über die von Süden nach Norden verlaufende neue Planstraße B, die an der nördlichen Grenze des Plangebietes an die Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“ anschließt.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes GEe 2b erfolgt von Norden durch einen Anschluss an die Planstraße B.

Die vorgenannten Flächen werden im Entwurf als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich der Zufahrt zur Landesstraße L 156 (Ratinger Straße) sind die erforderlichen Sichtdreiecke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Die Flächen der Sichtdreiecke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, sodass es zur Sicherheit des Verkehrs keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

Um keine neuen Grundstückszufahrten von der Ratinger Straße aus zu ermöglichen, werden in den Gewerbegebieten GEe 1c, GEe 1d/e, GEe 1f und GEe 2a entlang der Ratinger Straße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Südlich davon, im Bereich der bestehenden Zufahrten der Grundstücke Ratinger Straße 38, 40 und 42, sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt nicht festgesetzt. Die Bestandszufahrten sind über die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NRW gesichert. Über neue Anschlüsse müsste im Rahmen des o.a. Gesetzes entschieden werden. Die Erschließung kann zudem auch zukünftig von Westen über die im Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A und B und der Erschließungsstraße des GEe 2b sowie für das Grundstück Ratinger Straße 38 über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche im nördlichen Teil des GEe 2b erfolgen.

Die bestehende Anbindung der Straße „In der Leibeck“ an die Ratinger Straße soll auf Dauer aufgehoben werden. Die neue Erschließung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke, die derzeit über die Straße „In der Leibeck“ erschlossen werden, erfolgt zukünftig über die Planstraßen A und B des Gewerbegebietes. Die innerhalb des Gewerbegebietes GEe 2b liegenden Grundstücke werden zudem über die im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche innerhalb des Gewerbegebietes GEe 2b erschlossen.

Erforderliche und notwendige Stellplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Errichtung öffentlicher Stellplätze ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Als landschaftspflegerische Maßnahme wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im Bereich der privaten Stellplatzflächen für je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Maßnahme dient einerseits der Gestaltung der Parkplatzfläche, andererseits aber auch der Verbesserung des Kleinklimas.

6.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung über die zulässige Dachneigung (Flachdach) für Gebäude getroffen, die den derzeitigen Dachformen gewerblicher Bauten entspricht und ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des neuen Gewerbegebietes gewährleisten soll.

6.5 Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Maßnahmenflächen

Im nördlichen Planbereich erfolgt die Festsetzung einer ca. 820 qm großen Fläche mit einer Breite von ca. 10 m zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1). Im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden festgesetzten Maßnahmenfläche des Bebauungsplanes Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“ dient sie dem Ziel, eine breite grüne Übergangszone als Verbindung zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil Werkerwald und dem des Leibecker Bachtals zu schaffen.

Die weiteren festgesetzten Maßnahmen umfassen die Anlage einer flächigen, lockeren Schutzpflanzung auf einer Fläche von ca. 550 qm (M2) sowie die Anlage von Obstwiesen auf jeweils ca. 2.240 qm (M3) und ca. 13.200 qm (M4). Diese Flächen fungieren als Eingrünung der Gewerbegebiete, um die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, welches durch die vorgesehene Bebauung stark verändert wird, abzumildern. Darüber hinaus dienen sie als grüne Übergangszonen zwischen den bebaubaren Bereichen der Gewerbegebiete und dem Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles des Leibecker Baches (Verknüpfung mit dem angrenzenden Freiraum) sowie dem Ausgleich des durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zwischen den Baugebieten GEe 1a/b und GEe 1c sowie GEe 1d/e und GEe 1f erfolgt eine Anordnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel einer optischen grünen Gliederung des ausgedehnten Gewerbegebietes.

Zudem sind für eine weitere Durchgrünung der einzelnen Gewerbegrundstücke jeweils mindestens 20 % flächig zu begrünen und räumlich vernetzt mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Vernetzung ist möglich, da die nicht überbaubaren und zu begrünenden Grundstücksflächen aufgrund der Lage der Baufenster ohnehin räumlich vernetzt zueinander liegen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeleitungen erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze.

Die im Plangebiet westlich des Gebäudes Ratinger Straße 38 befindliche Trafostation wird nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt, da für diese im Rahmen der Straßenausbauplanung ein neuer, besserer Standort im öffentlichen Raum vorgesehen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Angertal des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird durch die Anlage neuer Kanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger belastet werden, über einen Anschluss an den bestehenden Kanal in der Ratinger Straße und über den Hauptsammler Süd dieser Kläranlage zugeführt.

Da eine Versickerung im Plangebiet nur bedingt möglich ist, wird das anfallende Regenwasser der Dachflächen -zum Teil extensiv begrünte Dachflächen- sowie das verschmutzte Regenwasser der Hof- und Verkehrsflächen in einem öffentlichen Regenwasserkanal gefasst, abgeleitet und aufgrund seiner potenziellen Verschmutzung einer zentralen Reinigungsanlage (RKB) zugeführt.

Anschließend wird das gereinigte Niederschlagswasser einer Versickerung oder einem geschlossenen Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet. Danach erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Leibecker Bach.

Für den Standort des Regenklärbeckens, des Regenrückhaltebeckens sowie möglicher Versickerungsanlagen ist im westlichen Planbereich eine entsprechend große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt somit nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V. mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die Anbindung der Straße „In der Lebeck“ an die Ratinger Straße soll zukünftig aufgehoben werden. Die Erschließung wird dann über die Planstraßen A und B erfolgen. Zur Sicherung einer neuen geplanten Druckleitung auf dem Flurstück 196, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 5 wird im östlichen Teilbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zusätzlich wird im westlichen Teil des Flurstücks 196 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücksanlieger Ratinger Straße 38, sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die Erschließung zu diesem Grundstück von der Planstraße B aus planungsrechtlich zu sichern.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei Bebauungsplänen, bereits im Aufstellungsverfahren in der Begründung als gesonderten Teil, ein Umweltbericht aufzunehmen. In diesem sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten. Der Umweltbericht ist Teil B dieser Begründung.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung der Planung bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Umweltbüro Essen erarbeitet, der Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs und der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet nicht möglich ist, muss der notwendige Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Vorgesehen sind vier Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

1. Naturnahe Umgestaltung der Anger im Bereich „Bremenbusch“ (Ersatzgeldzahlung an den Kreis Mettmann bereits geleistet).
2. Anpflanzung einer Baumreihe östlich der Ratinger Straße (bereits umgesetzt).
3. Naturnahe Umgestaltung des Deilbachs im Bereich der Stadtgrenze Velbert / Hattingen.
4. Schaffung eines Feldgehölzes an der Friedhofsallee.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehende Eingriffsdefizit in einer Größenordnung von 73.470 Punkten kann mit diesen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. (s. Seite 41, Pkt. 5.3 des Umweltberichtes)

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden entsprechend den Vorschriften des BNatSchG durch das Umweltbüro Essen geprüft und im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung behandelt.

Nach abschließender Prüfung wurde festgestellt, dass die Analyse der artenschutzrechtlichen Belange keine Aspekte erkennen lässt, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Mit der Realisierung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Mäusebussard, einer Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten und dem Einhalten der einschlägigen gesetzlichen Schutzzeiten, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Zur Information künftiger Bauherren sind zum Artenschutz nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Aus Gründen des Artenschutzes sollten zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen Lichtspektrum (bei Einsatz von LED-Leuchten sind warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden), die möglichst niedrig zu installieren sind, zum Einsatz kommen. Es sollten geschlossenen Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten verwendet und Wände nicht angestrahlt werden. Auf nächtliche Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten sowie beleuchtete Werbeflächen und Lichtreklame ist möglichst zu verzichten.

2. Zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen, Freianlagen (z.B. Baumscheiben, Rasenflächen etc.) mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen (artenreiche Wiesensaatgutmischungen, Blumenwiesen).

7.4 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

7.5 Kampfmittel

Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ergab einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich eines Laufgrabens innerhalb der Planstraße B im nördlichen Bereich. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen (Ausbau der Planstraße B) in diesem Bereich muss eine Untersuchung auf mögliche Kampfmittel erfolgen. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem Kampfmittelbeseitigungsdienst schriftlich zu bestätigen. Aufschüttungen, die nach 1945 erfolgten, sind auf das Gelände von 1945 abzuschieben. Die Maßnahmen sind vorab mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusprechen. Erfolgen weitere Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion entsprechend dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Internet: www.brd.nrw.de). In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis auf Kampfmittel vorhanden.

7.6 Immissionsschutz

Unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB und des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sollen schädliche Umweltauswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Daher werden zum Schutz des östlich anschließenden Wohngebietes Nonnenbruch sowie der südwestlich gelegenen Kleingärten die Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

7.7 Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und grenzt im Westen an den geschützten Landschaftsbestandteil (LB) B 2.8.-25 „Siepen des Leibecker Baches“ und im Osten an den geschützten Landschaftsbestandteil B 2.8-5 „Wäldchen Werker Wald“ an.

8. BUNDESAUTOBAHNEN

Die im Bau befindliche Trasse der Bundesautobahn 44 befindet sich südlich des geplanten Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich wird von der Planung berührt. Entlang der Trasse werden im Plan die 40 m Anbauverbotszone sowie die 100 m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich dargestellt.

Zudem wird in der Planzeichnung auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Der Straßenbaulastträger ist immer zu beteiligen.

9. FREILEITUNGEN / RICHTFUNKTRASSEN

Im südlichen Planbereich verläuft die Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH. Diese ist mit ihrem entsprechenden Schutzstreifen in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Zudem wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung rechtzeitig mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen sind. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Baukörper innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 7,50 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 160,50 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von 168,00 m über NN) nicht überschreiten. Bei Überschreitung der Schutzabstände für Gebäude und Grundstücke, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und gutachterlich nachzuweisen. Sollte diese Art von Bebauung innerhalb des Schutzstreifens liegen, ist zudem der Arbeitsschutz zu beteiligen. Des Weiteren können durch die Hochspannungsfreileitung Geräuschemissionen, sogenannte Corona-Effekte, hervorgerufen werden. Die Grenzwerte der TA Lärm sind zu beachten.

Die Dächer der Gebäude müssen entsprechend DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 hergerichtet werden. Danach richtet sich auch die Zulässigkeit von Glasdächern.

Da Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens eine Mindesthöhe vom 3m nicht überschreiten dürfen, sind diese gegebenenfalls mit der Westnetz GmbH vorab abzustimmen. Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

Im nördlichen Planbereich verläuft die Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH. Diese ist mit ihrem entsprechenden Schutzstreifen in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Zudem wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des im GEE 1a, b und c nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens der Richtfunktrasse rechtzeitig mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Telefonica Germany GmbH. Baukörper innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 15 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 173 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von 188 m über NN) nicht überschreiten. Auch Baukräne dürfen während der Bauphase nicht in die Richtfunktrasse ragen.

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich das Baudenkmal Ratinger Straße 38, ein leerstehendes 2-geschossiges teilweise verschieftes Fachwerkhaus aus dem 18./19. Jahrhundert.

Das im Eigentum der Stadt Heiligenhaus unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird in die Planung mit einbezogen. Es soll als Solitär erhalten bleiben. Um neue Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, wird auf die Festsetzung einer vollständig umrandenden Baulinie verzichtet. So kann unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes das historische Gebäude in den Neubaubereich integriert werden. Es können verträgliche Anbauten und Erweiterungen zugelassen werden, die eine optimalere Nutzung des historischen Gebäudes ermöglichen.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen in Form eines Bodenordnungsverfahrens gem. §§ 45 ff BauGB vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die Entwicklung des Standortes durch die stadteigene Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus mbH (SBEG) durchzuführen.

12. FLÄCHENGRÖSSEN

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,64 ha und gliedert sich wie folgt:

- Gewerbegebiete	4,71 ha
- Verkehrsflächen	0,82 ha
- Versorgungsflächen	0,43 ha
- Maßnahmenflächen	1,68 ha

Teil B:

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das B-Plangebiet Nr. 58 ist ein etwa 7,6 ha großer Teil der geplanten Gewerbegebietsentwicklung "Innovationspark Grüner Jäger", für die sukzessive fünf Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen haben im Zusammenhang mit dem Bau der Weiterführung der A 44 eine hohe Standortgunst erlangt und sollen die bestehende und künftige Nachfrage nach gewerblichen Flächen bedienen. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung wurden über einen städtebaulichen Rahmenplan (Pesch, 2016) bestimmt, der auch zur Beurteilung der bereits abgeschlossenen FNP-Änderung herangezogen wurde. Im Plangebiet ist demzufolge überwiegend die Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Außenwirkung vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung soll von Osten (Ratinger Straße gegenüber der Autobahnabfahrt) und von Norden (über eine neue Planstraße, die mit einem im B-Plan Nr. 57 bereits festgesetzten Abschnitt an die Selbecker Straße anbindet) erfolgen.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Gewerbe- und Industriegebiete mit den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wird über den Ausschluss von stärker lärmemittierenden Betrieben gesichert. Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand) werden daher nicht festgesetzt.

Die zulässige Flächenausnutzung orientiert sich an den oberen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Vorgesehen sind somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Damit wird eine vergleichsweise flächensparende Bauweise zumindest planungsrechtlich vorbereitet. Für die einzelnen Baufelder werden darüber hinaus maximal zulässige Bauhöhen in Meter über NHN festgesetzt. Untergeordnete technische Anlagen, wie Schonsteine, Treppenhäuser und technische Anlagen dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

Dachflächen sind in den festgesetzten Gewerbegebieten ab einer Größe von 40 m² zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich verglaste Anteile, technische Aufbauten und die Teile der Dachflächen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Die Entwässerung erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser wird über neue Kanäle in den Planstraßen an den bestehenden Kanal in der Ratinger Straße angeschlossen und der Kläranlage Angertal zugeführt. Das auf den überwiegend begrüneten Dachflächen anfallende nicht behandlungspflichtige Regenwasser sowie das Regenwasser von den potentiell verschmutzten privaten Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels der geplanten öffentlichen Regenkanalisation einer zentralen Reinigungsanlage (Regenklärbecken, RKB) im Plangebiet zugeführt. Anschließend wird das gereinigte Niederschlagswasser einer zentralen Versickerungsanlage bzw. einem geschlossenen Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet. Vom RRB erfolgt eine entsprechend der behördlichen Vorgaben gedrosselte Einleitung in den Leibecker Bach. Für das RKB, das RRB sowie die zentrale Versickerungsanlage ist im westli-

chen Planbereich eine hinreichend große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserbeseitigung festgesetzt.

Der landschaftlichen Einbindung der gewerblichen Anlagen dienen Flächen im westlichen und südlichen Plangebiet, die als solche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ festgesetzt werden, sowie die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen als überlagernde Festsetzung in den Gewerbegebieten. Der landschaftlichen Einbindung werden aber auch Teile der Flächen dienen, die als Fläche für die Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Regenwasserbeseitigung) festgesetzt werden.

1.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Planungsraum liegt am südlichen Siedlungsrand von Heiligenhaus, westlich der Ratinger Straße. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit fast vollständig ackerbaulich genutzt, der südliche als Grünland. Dazwischen finden sich einzelne Gebäude mit Gärten und kleineren Gehölzbeständen sowie eine Siedlungsbrache mit größeren Gehölzbeständen.

Das Gelände fällt nach Westen und Südwesten ab und erreicht seine größten Höhen an der Ratinger Straße mit 177 m ü. NN im Nordosten und die geringsten mit 153 m ü. NN am südlichen Plangebietsrand. Außerhalb des Plangebietes fällt das Gelände deutlich in Richtung auf den Leibecker Bach ab.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes herrschen im Westen, Süden und Osten große landwirtschaftlich geprägte Offenlandbereiche vor, innerhalb derer die A 44 verläuft. In diesen Offenlandbereichen finden sich eine Kleingartenanlage, die ehemalige Deponie Leibeck und - unmittelbar an das Plangebiet angrenzend - eine als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme entstandene junge Obstwiese.

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan errechnen sich folgende Flächengrößen von Biotoptypen im Bestand und von Nutzungstypen im Zielzustand:

- In Anspruch genommen werden ca. 4,6 ha Acker, 1,3 ha Grünland und 0,7 ha Gehölzflächen unterschiedlicher Struktur sowie verschiedene Kleinstrukturen (darunter auch 0,5 ha befestigte oder versiegelte Flächen).
- Im Zielzustand werden Nettobauland in einer Größe von 3,8 ha (davon die Hälfte mit Dachbegrünung), 1 ha gewerbliche Ziergrünfläche, öffentliche Verkehrsfläche in einem Umfang von 0,7 ha sowie 0,4 ha Fläche für die Regenwasserbeseitigung entstehen. Flächen für Kompensationsmaßnahmen erreichen im Plangebiet eine Größe von ca. 2 ha.

1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

1.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 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 die Abwägung einzustellen sind die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogene Auswirkungen **auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts; die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Für das Planverfahren von besonderer Bedeutung sind die **Bodenschutzklausel** (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und die **Umwidmungssperrklausel** für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Das BauGB ist somit medienübergreifend und querschnittsorientiert ausgerichtet, Konkretisierungen der eher allgemein formulierten Ziele finden sich in den jeweiligen Fachgesetzen zu den Schutzgütern.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Ziele des BImSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festlegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind, wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

Naturschutzrecht

Das BNatSchG und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NW) 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.

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt. Ziel der Richtlinie ist der Schutz, die Pflege sowie Wiederherstellung einer sowohl in Vielfalt wie Flächengröße ausreichenden Anzahl von Lebensräumen für die Erhaltung aller Vogelarten. Für einige Vogelarten sollten besondere Maßnahmen zur Erhaltung ihres Lebensraums getroffen werden, um den Fortbestand dieser Arten in ihrem jeweiligen Verbreitungsgebiet zu gewährleisten. Zu beachten sind neben den Standvögeln auch die Zugvogelarten.

Mit der sog. kleinen Novelle des BNatSchG von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (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.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In § 44 LWG NW ist präzisierend festgelegt, dass nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG zu beseitigen ist.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Ergänzend bestimmt das BBodSchG, 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.

Die Bundesbodenschutzverordnung regelt die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wie auch die Anforderungen zum Beispiel an die Probenahme und Analytik, die Gefahrenabwehr und den Inhalt von Sanierungsplänen. Für eine Reihe von Schadstoffen enthält sie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte.

Denkmalschutzrecht

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere werden dazu die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig eingeschaltet. Die Behörden sind aufgefordert, daran mitzuwirken, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

1.2.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten

Der **Regionalplan** stellt ASB-GE, also einen Allgemeinen Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung „Gewerbe“ dar. Stärker störende Betriebe sind demzufolge zukünftig ent-

sprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes nicht zulässig.

Der **Flächennutzungsplan** wurde mit der 33. Änderung an die aktuellen städtebaulichen Ziele für die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 57 und Nr. 58 angepasst. Die für die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehenen Flächen sind nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** Kreis Mettmann aus dem Jahr 2012. Dieser trifft zwar für den Geltungsbereich keine Schutzfestsetzungen, setzt aber unmittelbar angrenzend zwei geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) fest: an der nordöstlichen Gebietsgrenze den GLB B. 2.8-5 „Werker Wald“ und an der westlichen Gebietsgrenze den GLB B 2.8-25 „Siepen des Leibecker Baches“. Das Plangebiet liegt im Entwicklungsraum B 1.1-13 „Waldgebiet bei Hösel und Angertal zwischen A44 und A3“, mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“.

Das Landschafts-Informationssystem des Landes NRW (LINFOS) verzeichnet im Planungsraum keine **gesetzlich geschützten Biotope**, jedoch ist westlich des Plangebietes in einer Entfernung von 190 m und mehr ein gesetzlich geschützter Fließgewässerbereich (Bachlauf und Tal der Anger verzeichnet. Das Tal des Angerbaches (ME-053) ist auch im **Biotopkataster des Landes NRW** verzeichnet.

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

1.3 Methodik der Bewertung

Die **Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen** eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen *erheblichen* Umweltauswirkungen und *schädlichen* Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen können.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v.a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.1 Bestand

Eine detaillierte Darstellung der Biotopstruktur im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ist dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die Bestandsaufnahme dazu erfolgte im Wesentlichen im Mai 2017.

Im Plangebiet lassen sich vier Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsstruktur unterscheiden: der nördliche Teil ist fast vollständig ackerbaulich genutzt, der südliche als Grünland. Dazwischen liegen angrenzend an die Ratinger Straße Reste einer Splittersiedlung mit Gebäuden, Gärten und kleineren Gehölzbeständen, an die sich westlich eine Siedlungsbrache mit größeren Gehölzbeständen anschließt.

Das Umfeld ist, mit Ausnahme des im Nordosten gelegenen Siedlungsbereichs der Stadt Heiligenhaus, weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet grenzt im Norden an Ackerland, im Nordosten an den „Werker Wald“, im Osten an die Ratinger Straße und dahinter anschließende Grünlandflächen, im Süden an Grünland und im Westen an eine Kleingartensiedlung sowie an die ehemalige Deponie „Leibeck“.

Der Großteil des Plangebietes wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen. Im Norden dominiert eine zweiteilige Ackerfläche, die durch einen teilweise blütenreichen Rain begleitet wird. Beide Teilflächen sind intensiv genutzt, gliedernde Strukturen fehlen weitgehend.

Im Süden des Plangebiets ist eine hochgewachsene, artenarme Fettwiese vorhanden, die im Westen in verbuschte Bereiche übergeht. Nördlich schließt sich mageres Grünland mit heterogeneren Randstrukturen an.

Auf der Grünlandfläche stockt eine Gebüschgruppe, in der Reste eines ehemaligen Gebäudes zu erkennen sind. Die Straße „In der Leibeck“ fällt in südwestliche Richtung ab und wird hier auf beiden Böschungsseiten durch **Gehölzstreifen** begleitet. Die Gehölzstreifen bestehen zum größten Teil aus Gebüsch, aber auch rückgeschnittenen älteren Gehölzen. Die Fläche nordwestlich der Gebäude besteht neben unbewachsenen Schotterflächen aus **brachgefallenen Bereichen** auf denen Hochstauden und Gräser wachsen oder Gehölze stocken. Es sind **geschotterte Wegebereiche** bzw. Zufahrten vorhanden, aber auch eine größere **vegetationsfreie Fläche**, die wahrscheinlich aus abgelagertem Schutt oder Schotter entstanden ist und vermutlich als Lagerfläche genutzt wurde. Mittig im Plangebiet stehen links der Ratinger Straße mehrere Gebäude deren Gärten vorwiegend aus Rasenflächen und Pflanzrabatten bestehen.

Ergebnisse der faunistischen Kartierungen

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. Bereits im Kontext der Rahmenplanung wurden faunistische Untersuchungen (Hammann und Schulte, 2011) durchgeführt. Beide Untersuchungen sind für die Bewertung des faunistischen Inventars im B-Plangebiet Nr. 58 heranzuziehen und waren bereits einschließ-

lich ihrer Empfehlungen zur Ausgestaltung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der Abwägung zum B-Plan Nr. 57.

Vögel

Der derzeit offene Landschaftsraum bietet demzufolge einer Vielzahl von meist weit verbreiteten Tierarten geeignete Fortpflanzungs- vor allem aber Nahrungshabitate. Als Nahrungsgäste wurden Sperber, Habicht und Rotmilan im Umfeld nachgewiesen. Die Brutstandorte dieser Arten sind nicht bekannt. **Steinkauz und Schleiereule** brüten im weiteren Umfeld an einem Hofgebäude bei Klein Selbeck. Mit der Rauschschwalbe wurde eine weitere sogenannte planungsrelevante Art im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen, deren Brutplätze an den Gebäuden von Groß Selbeck vermutet werden. Der **Turmfalke** tritt in der Umgebung des PG in hoher Dichte auf. Ein Brutplatz befindet sich in einer Nisthilfe am Gebäude der Feuerwehr nördlich des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 57 und ein weiterer in den Gebäuden bei Klein Selbeck. Vermutet wird ein weiteres Revier in der Umgebung der Deponie Leibeck

Während die Brutplätze dieser Arten in deutlicher Entfernung vom Plangebiet liegen, ist für den Mäusebussard von der Existenz eines Brutplatzes im Feldgehölz im GLB „Siepen des Leibecker Baches“, nordöstlich des Plangebiets anzunehmen. Brutverdächtiges Verhalten wurde im Jahr 2011 wie auch 2016 und 2017 beobachtet. Die Suche nach dem Horst in 2016 blieb allerdings erfolglos.

Vor allem für die Greifvögel ist daher erkennbar, dass ihnen durch die Siedlungsentwicklung Nahrungshabitate verloren gehen, was durchaus zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen kann. Beim Mäusebussard kommt hinzu, dass der angenommene Brutplatz zurzeit durch die Lage weitgehend ungestört ist. Auch wenn der Brutplatz durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 58 nicht zerstört wird, wird es durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen oder auch den laufenden Gewerbebetrieb zu einer Zunahme der Störung kommen. Diese kann im ungünstigsten Fall die Aufgabe des Brutstandortes zur Folge haben, eine Beeinträchtigung der lokalen Population des Mäusebussards ist bei Aufgabe des Brutstandortes hingegen nicht zu erwarten.

Schon im Rahmen des Bebauungsplanes wurden daher Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die auch dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dienen. Festgelegt wurden im B-Plan Nr. 57 folgende vorgezogene artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die auch der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen durch die Realisierung der Planungsziele in Plan Nr. 58 dienen:

1. Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland

Zur Wiederherstellung eines geeigneten Nahrungshabitates vor allem für Turmfalke und Mäusebussard wird vor Beginn der Baumaßnahmen in einem der beiden Plangebiete eine 7,78 ha große Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt. Die Maßnahme kommt auch Waldkauz, Steinkauz und Schleiereule zugute, bei denen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Umsetzung der beiden B-Pläne nicht zu befürchten ist. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

2. Erhalt eines Altbaumbestandes

Vorhabenbedingte Störungen am angenommenen Brutplatz des Mäusebussards werden dadurch ausgeglichen, dass ein Waldbestand im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet dauerhaft aus der Nutzung genommen wird. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt, indem ein ca. 0,5 Hektar großen Baumbestand westlich der Deponie Leibeck aus

der Nutzung genommen wurde, dessen Altbäume sich zur Anlage eines Horstes eignen und nicht durch andere Raubvögel belegt waren.

Im Jahr 2011 wurde brutverdächtiges Verhalten des **Waldkauzes** unmittelbar nordöstlich vom PG im GLB „Werkerwald“ festgestellt. Aus Vorsorgegründen ist weiterhin von einem Brutstandort des Waldkauzes in dem Gehölzbestand auszugehen, da auch im Jahr 2016 im Zuge einer Fledermauskartierung Rufe festgestellt wurden. Durch die Umsetzung des B-Planes kommt es nicht nur zum Verlust von Nahrungshabitaten des Waldkauzes, sondern auch zu einer vermehrten Störung des Brutstandortes durch Baumaßnahmen oder den laufenden Betrieb, sowie einer Verinselung der Waldparzelle. Aus diesem Grund wurde in der Planung zum B-Plan Nr. 57 eine 12 m breite begrünte Fläche als Ost-West-Verbindung zwischen dem Bruthabitat dem Werkerwald und den strukturreichen Flächen des GLB „Siepen des Leibecker Baches“ vorgesehen (liegt unmittelbar nördlich des PG) durch die auch ein Gehweg führen soll. Die Verinselung des Gehölzbestandes wird somit abgeschwächt. Da bereits Ersatznahrungshabitate für den Waldkauz geschaffen wurden, sind weitere Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des B-Plan Nr. 58 nicht notwendig.

Allerdings werden auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen M3 und M4 (neue Obstwiesen) zu einer Verbesserung der Ausstattung der Landschaft mit Nahrungsräumen dienen.

Neben den planungsrelevanten Arten wurde ebenso das Vorkommen regional gefährdeter Arten und Arten der Vorwarnliste (Bluthänfling, Star, Goldammer, Gelbspötter, Haussperling und Bachstelze) im Umfeld des Plangebietes registriert. Für diese Arten sind gemäß der Ergebnisse der Artenschutzprüfung zum B-Plan keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Allen genannten Arten werden durch die primär in Richtung Offenlandstrukturen gehenden Konzeption der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet profitieren.

Fledermäuse

Im Rahmen der Ökologischen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2011 erfolgte eine umfassende Erfassung der vorkommenden Fledermäuse. Die Zwergfledermaus ist die einzige regelmäßig im Untersuchungsgebiet festgestellt Art, Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler wurden lediglich einmalig und nicht im Bereich des PG nachgewiesen. Im Rahmen einer Erfassung aus dem Jahr 2016 für den Bereich der Friedhofsallee im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 57 wurden lediglich Zwergfledermäuse festgestellt. Die vom FIS verzeichneten Arten Wasserfledermaus und Braunes Langohr wurden weder im Jahr 2011 noch im Jahr 2016 erfasst.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen sei. Bei Umsetzung des B-Planes sind allerdings Fäll- bzw. Abrissarbeiten durch eine Untersuchung auf möglicherweise vorhandene Quartiere vorzubereiten. Entsprechende Regelungen sind in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorzusehen.

2.1.2 Vorgesehene Maßnahmen

Zur landschaftlichen Einbindung, aus Gründen des Artenschutzes und zur Kompensation werden im Plangebiet vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt.

Die Maßnahmenflächen M1 (ca. 820 qm) und M2 (ca. 550 qm) werden als Flächen mit lockeren Gehölzanzpflanzungen konzipiert und haben eher geringe Breiten. Die Maßnahmenfläche M1 stellt zusammen mit einer entsprechenden Festsetzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 auch die landschaftliche Anbindung des Werkerwäldchens sicher.

In der Maßnahmenfläche M3 (ca. 2.240 qm) ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Obstwiese vorgesehen, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Maßnahme M4 (ca. 13.200 qm) sieht ebenfalls eine Obstwiese vor. Beide Maßnahmen stellen sich daher zukünftig als Offenlandbiotop mit sehr extensiver Nutzung dar, die insbesondere in Hinblick auf die Belange des Artenschutzes positiv wirksam werden.

Die Maßnahmen zur Dachbegrünung dienen mittelbar auch den Belangen des Schutzgutes.

2.1.3 Prognose der Auswirkungen

Für die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 4,6 ha Acker Wiese sowie verschiedene Kleinflächen mit anderen Biotoptypen (befestigte und versiegelte Flächen, Gärten, Gehölze, Brachflächen etc.) in Anspruch genommen. Diese Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem bis mittleren ökologischen Wert einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass auf der geplanten neuen Gewerbefläche (einschließlich Straßen) die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist mit den bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 57 verbindlich gemachten Maßnahmen auszuschließen.

2.1.4 Bewertung

Das Vorhaben hat in Folge des Verlustes von derzeit wenig bis mittelmäßig gestörten - und im Vergleich zu den zukünftigen Freiflächen (im Wesentlichen Ziergrün in Gewerbegebieten und Gehölze am Rande eines Gewerbegebietes) strukturreichen - Lebensräumen **erhebliche negative Auswirkungen**. Sekundäreffekte wie die durch Bodenveränderung, Ableitung von Regenwasser oder stadtklimatische Effekte veränderten Standortbedingungen sind gegenüber der reinen Flächeninanspruchnahme nachrangig. Als nicht erheblich negativ sind auch die Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion zu beurteilen, da das Plangebiet diesbezüglich keine besonderen Leistungen erbringt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Lebensräume werden durch bereits über den B-Plan Nr. 57 verbindlich gemachte Maßnahmen vermieden. Insbesondere die Festsetzung zur Schaffung einer großen Obstwiese im Süden des Plangebietes stärken die bereits durch Plan Nr. 57 verbindlichen Maßnahmen, da sie weitere als Nahrungshabitate für verschiedene Arten günstige Lebensraumbedingungen schaffen.

Da das Plangebiet im Sinne einer optimalen (und somit auch flächensparenden) Ausnutzung nahezu vollständig verändert wird, sind keine weitergehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der beschriebenen Auswirkungen möglich. Es sind **Maßnahmen zum Ausgleich** erforderlich, um die Beeinträchtigung zu kompensieren. Die erheblichen negativen Auswirkungen werden durch die in Kapitel 5 des Umweltberichtes dargelegten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Den **Zielen** des BNatSchG sowie der örtlichen Zielkonzepte wird insoweit entsprochen, als sich die Flächeninanspruchnahme auf die Flächen beschränkt, für die schon in der Vergangenheit keine Schutzfestsetzungen getroffen wurden, die Verträglichkeit mit den grundlegenden Zielen der Landschaftsplanung also schon dokumentiert ist.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Inanspruchnahme ist allerdings nur verbunden mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb sowie nach Umsetzung der im Rahmen des B-Planes Nr. 57 festgelegten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.

2.2 Fläche und Boden

2.2.1 Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte 1:50.000 natürlicherweise Braunerde-Pseudogleye ausgebildet, im südlichen Teil des Plangebietes stehen typische, zum Teil pseudovergleyte, Parabraunerden und vereinzelt auch Gley-Parabraunerden an. Da das Plangebiet weitestgehend landwirtschaftlich genutzt ist und war und keine größeren topographischen Veränderungen zu verzeichnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Bodenaufbau in den größeren Landwirtschaftsflächen auch tatsächlich weitestgehend erhalten ist und sich massive Veränderungen im Bodenaufbau auf das zentrale Plangebiet mit seinen aktuellen und ehemaligen Siedlungsflächen beschränken. Zur Beurteilung der **Bodenfunktionen** werden üblicherweise die Aussagen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen herangezogen. Zur Beurteilung der Bodenfunktionen können in Heiligenhaus zusätzlich die Aussagen der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann herangezogen werden. Diese basiert auf der digitalen Bodenkarte 1:5.000 und bezieht weitere Daten mit einem größeren Detailreichtum mit ein, diese liegen aber nicht flächendeckend vor, sodass sich immer eine Berücksichtigung beider Planwerke empfiehlt. Die Parabraunerden im südlichen Plangebiet wurden in der 2. Fassung der Karte der schutzwürdigen Böden aufgrund ihrer Regel- und Speicherfunktion und ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit noch als schutzwürdige Böden bewertet. In der 3. Auflage ist diese Ausweisung entfallen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG würden demzufolge im Plangebiet nicht vorliegen. Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann hingegen verzeichnet die Flächen im Änderungsbereich weit überwiegend als Teil eines Bodenvorbehaltsgebietes (der mittleren von drei Bewertungskategorien für gewachsene Böden), die Flächen im südlichen (nicht für eine Bebauung vorgesehenen) Plangebiet sogar als Teil eines Bodenvorranggebietes.

Die Böden sind in den oberen zwei Metern für eine **Versickerung** nicht geeignet. Bodenkundliche Untersuchungen (Kügler, 2017 und 2018) belegen jedoch, dass im Plangebiet in Tiefen von mehr als 2 m eine mindestens mittlere Wasserdurchlässigkeit vorhanden und eine Versickerung somit prinzipiell möglich ist.

Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu **Altlasten**, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Außerhalb des PG befinden sich südlich und auch nördlich (Grünlandbereich südlich der Feuerwehr) altlastverdächtige Flächen. Die ehemalige Deponie westlich des PG gilt als sanierte Fläche ohne Überwachung.

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.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen 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, in weiteren Teilflächen auch zu Abtrag und Überlagerung. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist von einer **nahezu flächendeckenden Veränderung** des Bodenaufbaus in allen Gewerbeflächen und auf den öffentlichen Verkehrsflächen auszugehen.

Betroffen sind Böden, die regional weit verbreitet sind und die durch den geologischen Dienst NRW nicht als besonders schutzwürdig ausgewiesen werden, die aber vom Kreis Mettmann als Bodenvorbehaltsflächen bewertet werden, weil sie teilweise eine überdurchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit bzw. eine erhöhte Leistungsfähigkeit in Hinblick auf ihre Regel-, Speicher und Pufferfunktion aufweisen.

2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen

Das Bodenvorranggebiet im Süden des Plangebiets wird als Ausgleichsfläche zu einer Obstwiese entwickelt. Diese ausgesprochen extensive Nutzung ist mittelbar auch als Maßnahme zum Bodenschutz zu bewerten. Gleiches gilt für die geplanten Anpflanzungen in den „Maßnahmenflächen“.

Mittelbar wird auch die geplante Versickerung eines großen Teils des auf befestigten Flächen auftreffenden Niederschlagswasser dem Bodenschutz dienen.

2.2.4 Bewertung

Es sind wegen der negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich, die auch zu einer Wertsteigerung in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens führen. Da eine Steigerung der natürlichen Ertragsfunktion prinzipiell nicht möglich ist und auch eine Steigerung der Leistungsfähigkeit bei der Regel-, Speicher- und Pufferfunktion nur in geringem Umfang (z.B. durch Entsiegelung) erfolgen kann, ist der Schwerpunkt in der Verbesserung der tatsächlichen Lebensraumfunktion (v.a. durch Extensivierung oder Nutzungsaufgabe) zu legen. Dies ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 bereits insofern gewährleistet, als alle der Kompensation dienenden Flächen bislang einer intensiven Nutzung unterliegen, die zukünftig aufgegeben oder extensiviert wird. Die südlichen Teile des Plangebietes, in denen keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, die jedoch als Bodenvorranggebiet ausgewiesen wurden, werden als „Maßnahmenflächen“ auch in Hinblick auf den Bodenschutz eine Aufwertung erfahren.

Zusammenfassend lässt die Analyse der bodenkundlichen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Inanspruchnahme ist - verbunden mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – hinsichtlich des Schutzgutes als **umweltverträglich** zu beurteilen.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des westlich des Plangebietes entspringenden Leibecker Baches, der der Anger zufließt. Der Leibecker Bach wurde im Zuge der Rekultivierung der Deponie Leibeck und des Baus eines Regenrückhaltebeckens verlegt und in einen

naturnäheren Zustand versetzt und fließt nun offen an der südöstlichen Seite der Deponie vorbei. Unterstromig der Deponie gibt es weitere Verrohrungsstrecken. Der quellnahe Abschnitt des Leibecker Bach führt nur periodisch Wasser.

Der Umsetzungsfahrplan zur Wasserrahmenrichtlinie macht keine planerischen Aussagen zum Leibecker Bach.

Grundwasser ist im Plangebiet erst in Tiefen von >10 m zu erwarten.

Das PG liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Angertal des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW). Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor, auch handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet. Allerdings ist bekannt, dass nahe der Mündung in die Anger in der Vergangenheit Hochwasserschäden aufgetreten sind. Dies hat Anlass gegeben, die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf das Abflussgeschehen hydraulisch nachzuweisen (Gewecke und Partner, 2018). Die Berechnung ergab, dass es an zwei Einleitungsstellen oberhalb der Deponie zu Ausuferungen kommt und der Uferrandstreifen (außerhalb des Trapezprofils) bei einem einhundertjährlichen Hochwasser überschwemmt wird, unterhalb der Deponie wird dieses Hochwasser aber bereits wieder im Profil abgeleitet. Vor einer kurzen Straßenverrohrung an der Straße „In der Leibeck“ kommt es demzufolge zu einem Rückstau ohne Überflutung. Der Unterlauf vor der Kläranlage Angertal kann den Abfluss hingegen nicht aufnehmen und es kommt zu einer Überschwemmung der Straße und der angrenzenden Bebauung. Um eine Verschärfung der Verhältnisse zu vermeiden und einer Überschwemmung im Bereich der Bebauung entgegen zu wirken, wurden im Rahmen des Gutachtens von Gewecke und Partner drei Lösungsvarianten geprüft. Eine mögliche Variante ist die Verbreiterung des vorhandenen Gewässerprofils parallel zur Straße „Hofermühle“ unterhalb der Verrohrung. Dabei wird das vorhandene Gerinne entsprechend dimensioniert und ausgebaut. Zudem muss im Bereich der neuen Autobahnbrücke der A44 der Abschnitt des Bachlaufes, unabhängig von der Ausbaumaßnahme, saniert werden, da dieser Bereich bisher nicht ordnungsgemäß wiederhergestellt wurde.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung nicht bekannt ist und die Plangebietsfläche zudem zu klein ist, um relevante Auswirkungen nahezu legen. Es ist aber davon auszugehen, dass das Plangebiet zusammen mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 einen erheblichen Teil des verbliebenen Einzugsgebietes der Quelle des Leibecker Baches darstellt. Hinweise auf die Existenz einer typischen Quellbiozönose liegen nicht vor und sind angesichts der Nutzung des Quellbereiches und der bereits vorgenommenen Änderungen auch nicht zu erwarten.

Um die Standortbedingungen im quellnahen Oberlauf durch die Realisierung der Planungsziele des B-Planes Nr. 58 nicht wesentlich zu verändern, kommt der Versickerung eines möglichst großen Anteils des auf den zukünftigen Gewerbeflächen auftreffenden Niederschlagswassers eine große Bedeutung zu. Da es sich um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG zur Anwendung. Ausweislich eines vorliegenden Bodengutachtens (Kügler, 2017) ist eine Versickerung möglich und daher (gegebenenfalls verbunden mit einer gedrosselten Einleitung in den Leibecker Bach) zwingend vorzusehen.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten und der hohen Gesamtfilterfähigkeit als hoch zu beurteilen.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit nicht wesentlich eingeschränkt.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit der Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung jedoch nicht verbunden, da die Regenwasserbeseitigung ortsnah durch Versickerung und gedrosselte Einleitung erfolgen soll, das Regenwasser also im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Vom Grundwasser abhängige flächige Biotoptypen sind auch im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht bekannt, Auswirkungen auf solche daher auch nicht zu erwarten. 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 ephemeral ist, liegen keine Informationen vor, eine Grundwasserprägung, wie es die Darstellungen in der Bodenkarte erwarten lassen, liegt jedenfalls aktuell nicht mehr nahe. Auf eine mögliche Beeinträchtigung der Quelle des Leibecker Baches (bzw. die Existenz einer Quellbiozönose) liegen keine belastbaren Hinweise vor. In Hinblick auf die Auswirkungen einer möglichen semizentralen Versickerung am westlichen Rand des Plangebietes trifft der Gutachter zusammenfassend folgende Feststellung: *„Die Versickerung von großen Mengen Niederschlagswasser in den Untergrund in relativ geringer Entfernung zur Quelle des Leibecker Baches kann zu einer höheren Schüttungsrate der Quelle führen. Auch zusätzlich Nässeausstritte entlang der Böschung bzw. am Böschungsfuß sind nicht auszuschließen“* (Kügler, 2017). Es ist daher als gesichert anzusehen, dass ein Trockenfallen des Quellbereiches ausgeschlossen werden kann.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass es entweder Veränderungen im Profil des Unterlaufes des Leibecker Baches bedarf, um eine Verschärfung bereits bestehender Hochwasserrisiken sicher ausschließen zu können, oder alternativ Maßnahmen erforderlich sind, die zu einer Veränderung der Abflussverhältnisse bei den bestehenden abflusswirksamen Flächen führen (z.B. eine zusätzliche Rückhaltung für von der Deponie abfließendes Niederschlagswasser). Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen

Als Maßnahme zum Gewässerschutz ist im Plangebiet die Errichtung einer Trennkanalisation mit einer zentralen Anlage zur Behandlung, Versickerung und Einleitung in ein Gewässer vorgesehen. Damit es im Unterlauf des Leibecker Baches nicht zu einer Verschärfung der Überflutungsrisiken kommt, bedarf es ergänzender Maßnahmen. Diesbezügliche Maßnahmenflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und führen daher nicht zu städtebaulichen Festsetzungen, sind aber letztlich für die Sicherung der Erschließung essentiell. Es ist vor Satzungsbeschluss sicherzustellen, dass alle wasserrechtlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung auch tatsächlich erfüllt werden können. Die entsprechenden Planunterlagen liegen der Unteren Wasserbehörde bereits vor und im Rahmen einer Abstimmung wurde die Genehmigungsfähigkeit seitens der Unteren Wasserbehörde bestätigt. Die Maßnahme wird voraussichtlich von der Stadt Heiligenhaus mit Unterstützung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) umgesetzt. Konkret vorgesehen ist, wie bereits beschrieben, die Verbreiterung des vorhandenen Gewässerprofils parallel zur Straße „Hofermühle“ unterhalb der Verrohrung mit einer entsprechenden Dimensionierung. Die Maßnahme wird auf privaten Flächen durchgeführt, jedoch gibt es zwischen der Stadt Heiligenhaus und dem Eigentümer eine Gestattungsvereinbarung zur Durchführung der Maßnahme auf dem Grundstück. Dadurch ist die Umsetzbarkeit aller erforderlicher Maßnah-

men zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit der Unterlieger sichergestellt. Die Umsetzung der Maßnahme ist über ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren zu gewährleisten.

Die für Gewerbegebiete eher seltene Festsetzung zur flächigen Dachbegrünung (Dachflächen größer 40 m²) dient durch die Kappung von Abflussspitzen und die Schaffung von Retentionsvolumina auch dem Schutzgut Wasser.

2.3.4 Bewertung

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet, keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind und zudem das Regenwasser ortsnah versickert oder mit einer den Anforderungen der geltenden Regelwerke entsprechenden Retention in Gewässer eingeleitet werden kann, sind zwar **erhebliche negative Auswirkungen** auf die Grundwasserneubildungsfunktion im Plangebiet zu erwarten, diese wirken aber nicht wesentlich auf das Grundwasserangebot. Zudem verbleibt das Niederschlagswasser im Wesentlichen im örtlichen Wasserkreislauf.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Fließgewässer werden durch die Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen Regelwerke vermieden, sind aber nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern der jeweils erforderlichen wasserwirtschaftlichen Verfahren. In diesen Verfahren wird auch der Nachweis der Hochwassersicherheit geführt.

Die Belange des Schutzgutes Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen. Die bisherigen Abstimmungen mit den für die wasserwirtschaftlichen Verfahren zuständigen Stellen lassen erwarten, dass die Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Entwässerungskonzeption nicht generell in Zweifel steht.

2.4 Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Für die Vorhabenflächen selbst ist der Klimatotyp "Freilandklima" zu erwarten. In den gering bis mittel verdichten Siedlungsflächen die sich im Norden und Nordwesten anschließen, ist vom Klimatyp "Stadtrandklima" auszugehen, der als für Wohnzwecke gut geeignet gelten kann und keinen besonderen planerischen Handlungsbedarf auslöst.

Somit ist im Plangebiet kein Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist wegen des Fehlens entsprechender Emittenten aber auch der offenen Landschaftsstruktur auszuschließen. Die offenen Acker- und Grünlandflächen werden zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen. Die Kaltluft fließt aber reliefbedingt nach Süden bzw. Westen in den unbelasteten Freiraum ab und erlangt keine stadtklimatische Bedeutung für die höher gelegenen Siedlungsflächen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionsituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich der Verkehr auf der A 44 und der Ratinger Straße sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung, Hauptwindrichtungen) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die Bebauung wird es daher eine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika dergestalt geben, dass sich in weiten Teilen des Plangebietes der Klimatotyp „Gewerbeklima“ ausbilden wird. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen mit besonderem Schutzbedarf (Wohngebiete oder Flächen mit bestehenden Belastungen) sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten, da zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche bereits umfangreiche Festsetzungen (u.a. Einschränkungen bei Wahl der anzusiedelnden Betriebe) im Bebauungsplan definiert sind.

Im Plangebiet ist eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die mit einer Neubebauung in aller Regel einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr, Gewerbe und Hausbrand) aber auch durch die Veränderung der Austauschverhältnisse zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aber nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für das Vorhaben nicht zu erkennen.

2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen

Über die Gliederung der Gewerbeflächen und den Ausschluss einer Vielzahl an stärker emittierenden Nutzungen hinaus sind keine Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

Zudem dienen die Festsetzungen zur Dachbegrünung mittelbar auch dem Schutzgut Klima und Luft.

2.4.4 Bewertung

Das Vorhaben führt insbesondere in Folge der geplanten Versiegelungen zu deutlichen Veränderungen der geländeklimatischen Verhältnisse bei der Temperaturniveaufunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist von **nicht erheblichen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr, Gewerbe und Hausbrand) verursacht. Diese sind jedoch angesichts der weitgehend offenen Anströmungsverhältnisse auf dem am Siedlungsrand gelegenen Plangebiet ebenfalls als **nicht erheblich negativ** zu bewerten.

Wegen der geringen Vorbelastung des Raumes ist eine verbindliche Festsetzung von prinzipiell denkbaren Minderungsmaßnahmen (z.B. zum Einsatz regenerativer Energien), die über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, zwar im Sinne der Umweltvorsorge wünschenswert, aber städtebaulich nicht begründbar und daher nicht vorgesehen. Die **Festsetzungen des B-Planes** stehen solchen Maßnahmen jedoch nicht entgegen und auf ihre Realisierung kann in den nachgelagerten Verfahren auf freiwilliger Basis hingewirkt werden.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.5 Landschaft und Ortsbild

2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Lage am Rande bestehender Siedlungsflächen bestimmt. Blickbeziehungen reichen überwiegend bis in mittlere, teilweise auch große Distanzen. 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 ist eine sowohl als Bauwerk (also visuell) wie auch aufgrund der Lärmemissionen eine wirksame Belastung der Landschaft in Hinblick insbesondere auf das Erholungspotential. Der „Werkerwald“ schirmt die angrenzenden Siedlungsbereiche von den offenen Ackerflächen innerhalb des PG ab, die Gehölze und Gehölzstreifen entlang der Straße „In der Leibeck“ haben eine gliedernde Funktion für den Landschaftsraum und binden die Straße, teilweise auch die Siedlungsbrache und die Kleingartenanlage in die Landschaft ein.

Eine besondere Naturnähe, Eigenart oder Vielfalt, die gegebenenfalls eine separate Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf mögliche Kompensationserfordernisse landschaftsästhetischer Art erfordern würde, ist nicht vorhanden.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude gibt es - mit Ausnahme eines unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Gasthofes (derzeit von Verfall gekennzeichnet) nicht.

2.5.2 Prognose der Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante, sich weit in heutigen Freiraum vorschiebende Bebauung vollkommen verändern und ein neues Orts- und Landschaftsbild entstehen. Die Veränderungen werden wegen der exponierten Lage der vorgesehenen Bauflächen teilweise bis in große Entfernungen sichtbar werden und bedürfen daher sowohl Maßnahmen, die eine Mindestausstattung an Grünflächen innerhalb der geplanten Gewerbeflächen umfassen, als auch solcher, die für eine landschaftliche Einbindung gewährleisten.

2.5.3 Vorgesehene Maßnahmen

Durch die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes wird ein neues - urban geprägtes - Orts- und Landschaftsbild entstehen. Damit diese keine dominierende Wirkung auf die umgebende Landschaft erlangt, sind als konkrete Maßnahmen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu gliedernden Grünstreifen (als überlagernde Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB) sowie zur Begründung von Stellplätzen vorgesehen. Die landschaftliche Einbindung wird durch Pflanzmaßnahmen in Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und in einer Fläche zur Regenwasserbeseitigung gewährleistet.

2.5.4 Bewertung

Die vorgenannten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewirken eine deutliche Minderung der Auswirkungen auf die Landschaft. Zudem wird die geplante Anpflanzung einer Baumreihe an der westlichen Seite der Ratinger Straße (als Kompensationsmaßnahme) positiv auf das Landschaftsbild in dieser Ortsrandlage auswirken.

Vor allem auf kürzere Distanzen wirksam wird die Festsetzung der Pflanzung von einem Laubbaum je vier privater Stellplatzflächen (die Bäume werden perspektivisch die Höhe der Dächer der meisten Gewerbegebäude deutlich übersteigen).

Den **Zielen** des BNatSchG sowie der örtlichen Zielkonzepte wird insoweit entsprochen, als sich die Flächeninanspruchnahme auf den Bereich der Siedlungs- und Ackerflächen beschränkt und Schutzgebiete sowie Flächen, denen eine herausgehobene Bedeutung für die Naherholung zugewiesen ist, nicht in Anspruch genommen werden.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit **erhebliche Restriktionen** für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen, denen durch entsprechende Maßnahmen entsprochen wurde. Die Inanspruchnahme ist - verbunden mit der geplanten Dachbegrünung und den weiteren Pflanzmaßnahmen - als umweltverträglich zu beurteilen.

2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

2.6.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen

A Teilaspekt Lärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, die durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen hervorgerufen werden. Durch die Anbindung der A44 dürfte es nach Angaben in einem vorliegenden Verkehrsgutachten (Brilon et al., 2014) zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Ratinger Straße um bis zu 40 % kommen oder schon gekommen sein. Aufgrund der Zusatzverkehre durch die Umsetzung der gesamten gewerblichen Entwicklungen sowie der im Umfeld noch geplanten oder in jüngerer Vergangenheit realisierten Wohnungsbauvorhaben ist mit einer Zunahme des Verkehrs um ca. 6.800 Kfz/24h zu rechnen, die sich aber auf unterschiedliche Straßenabschnitte und Knotenpunkte beziehen. Auf der Ratinger Straße wurden Mehraufkommen in den Spitzenstunden von ca. 400 Fahrzeugen prognostiziert. Inwieweit es zu dieser maximalen Erhöhung kommen wird, ist derzeit aber nicht absehbar, da nur ein geringer Teil der Vorhaben tatsächlich in konkreter Vorbereitung ist. Eine genaue Prognose der Erhöhung der Schallimmissionen im Bereich vorhandener Wohnnutzungen (insbesondere im Vergleich zum Prognose-Nullfall (mit A44 aber ohne die neuen Baugebiete)) liegt nicht vor. Für den Geltungsbereich des Planes Nr. 58 ist

von einer überwiegenden An- und Abfahrt über die Autobahn, also abseits von Wohngebieten auszugehen.

Erhebliche Schallimmissionen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche durch neue Gewerbebetriebe im Vorhabengebiet werden durch Ausschluss von geräuschintensiven Betrieben vermieden.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Das Plangebiet liegt am Rande der Siedlungsflächen von Heiligenhaus und ist von ausgedehnten, meist landwirtschaftlich genutzten und der Naherholung zugänglichen Freiräumen umgeben. Entlang der Ratinger Straße und der Straße „In der Leibeck“ verläuft ein markierter örtlicher **Rundweg (A7)**. Eine weitere **förmliche Erschließung für die Naherholung** ist in Form eines **Radweges** entlang der Ratinger Straße vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem Gasthof „Werkerwald“ eine **Übernachtungsunterkunft**. Mit der Realisierung des Vorhabens werden die für die Naherholung unmittelbar bzw. mittelbar (als Kulisse) genutzten Flächen deutlich verkleinert. Die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen bleiben jedoch erhalten bzw. werden in veränderter Form neu hergestellt. Eine weitergehende Analyse kann daher unterbleiben.

2.6.2 Vorgesehene Maßnahmen

A Teilaspekt Lärm

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen, da die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung geräuschintensive Betriebe von vornherein ausschließen.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Es sind keine Maßnahmen zur Freiraumversorgung geplant.

2.6.3 Bewertung

Mit dem Vorhaben ist nutzungsbedingt eine Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Plangebiet wie auch in seinem Umfeld verbunden. Baubedingt, also zeitlich begrenzt, sind Schadstoffe, vor allem aber Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr absehbar. Außerdem erfolgt ein Verlust an Freiflächen, die mittelbar der Naherholung und somit der menschlichen Gesundheit dienen.

Diese Veränderungen werden als **nicht erheblich negative Auswirkungen** beurteilt, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Ausschluss von erheblich emittierenden Betrieben ausreichende Minderungsmaßnahmen in Hinblick auf den Lärmschutz definiert wurden.

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Plangebiet sowie auch im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten. Zum anderen sind, wie bereits zum Schutzgut Landschaft ausgeführt, die Auswirkungen auf Struktur und Nutzbarkeit des Umfeldes für die Naherholung gering.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten **Zielen** wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeiti-

gen Verhältnissen im Plangebiet in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist verbunden mit den erforderlichen lärmtechnischen Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.

2.7 Kultur und Sachgüter

2.7.1 Bestand

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 befindet sich das gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragene Denkmal Ratinger Str. 38. (Fachwerkgebäude, ehemals Restaurant „Zum grünen Jäger“). Dabei handelt es sich um ein seit 2004 leerstehendes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit eingeschossigem Anbau. Das Baudenkmal steht an der Kreuzung Ratinger Straße - In der Leibeck am nördlichen Rand einer kleinen Siedlungsfläche mit einzelnen Wohnhäusern, Schuppen, Brachfläche und Gehölzstrukturen. Versuche, das Fachwerkgebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, sind bisher gescheitert.

Bodendenkmäler und **Sachgüter**, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind nicht bekannt.

2.7.2 Prognose der Auswirkungen

Da die spätere gewerbliche Nutzung und Bebauung des Gebietes derzeit noch nicht absehbar ist, können die Auswirkungen auf das Baudenkmal derzeit nicht im Detail abgeschätzt werden. Der Bebauungsplan schafft lediglich planungsrechtliche Grundlagen, die seinen Erhalt ermöglichen.

2.7.3 Vorgesehene Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass das seit vielen Jahren leerstehende Baudenkmal „Grüner Jäger“ in die gewerblichen Nutzungen einbezogen werden kann. Der B-Plan stellt das denkmalgeschützte Gebäude nachrichtlich dar.

2.7.4 Bewertung

Der Bebauungsplan setzt als Angebotsplanung, im Bereich des Denkmals Ratinger Straße 38 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2b) fest. Da die spätere gewerbliche Nutzung und Bebauung des Gebietes derzeit noch nicht im Detail absehbar ist, werden im Plan innerhalb des Gebietes Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die eine gewisse Flexibilität der Bebauung innerhalb der noch zu bildenden einzelnen Baugrundstücke ermöglichen sollen. Vorgesehen ist, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit in die Planung einzubeziehen. Dabei soll das Gebäude möglichst als Solitär erhalten bleiben. Um einen zukünftigen Eigentümer / Bauherrn jedoch nicht zu sehr in seinen Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken, wird auf die umrandende Festsetzung einer Baulinie verzichtet. So könnten u. U. und unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes auch verträgliche Anbauten und Erweiterungen möglich werden, die eine bessere Nutzung des historischen Gebäudes ermöglichen. Eine abschließende Beurteilung des Umgangs mit dem Denkmal im Detail muss daher späteren Verfahrensschritten vorbehalten bleiben.

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes

2.8.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Gewerbebebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist vorauszusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorauszusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

2.8.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Angesichts der Lage des Plangebietes am Rande ausgedehnter Freiräume und außerhalb hoch verdichteter Siedlungsflächen ist keine städtebauliche Begründung erkennbar, über die üblichen gesetzlichen Anforderungen herausgehende Standards etwa zum Einsatz von erneuerbaren Energien oder zu besonderen Formen der Wärmedämmung verbindlich zu machen. Es sind daher keine Festsetzungen vorgesehen, die den Einsatz erneuerbarer Energien oder eine besonders effiziente Nutzung von Energie verbindlich vorschreiben.

Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auch durch die noch erforderlichen Prüfschritte auf der Ebene von Baugenehmigungen sichergestellt. Es sind **keine erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

2.8.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind **keine erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Da im Plangebiet keine besonderen Anforderungen an die Bauweise verfolgt werden (z.B. in Hinblick auf eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bauweise – „Ökosiedlung“), wird dieser Aspekt an dieser Stelle nicht vertieft dargestellt.

2.8.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld sind weitere Planungen bekannt, die in Hinblick darauf beurteilt wurden, ob eine Einbeziehung kumulierender artenschutzrechtlicher Wirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei handelt es sich um vier weitere Bebauungspläne für die Entwicklung des Innovationsparks, von denen der B-Plan Nr. 57 bereits rechtskräftig ist. Der gesamte Innovationspark soll auf bislang eher offen strukturierte Flächen (Acker, Grünland, junge Brache) entstehen.

Der Berücksichtigung insbesondere artenschutzrechtlicher Belange wird auch unter Würdigung der Inhalte des B-Planes Nr. 57 in Kapitel 2.1 ausführlich Rechnung getragen. Die Berücksichtigung der weiteren geplanten Vorhabenflächen des Gewerbeparks als kumulierend wirksam ist jedoch derzeit nicht zulässig bzw. erforderlich, da diese Planungen keine hinreichende planerische Verfestigung aufweisen. Gegebenenfalls ist eine Berücksichtigung kumulierender Wirkungen der Planungen insbesondere der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanverfahren für diese Flächen erforderlich.

2.8.5 Nachweis des Erfordernisses zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Im Plangebiet sind Ackerflächen und Grünland die bei weitem überwiegenden Biotoptypen. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und zusätzliche Inanspruchnahmen von Flächen zu vermeiden sind. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen der gesetzlichen Aufzählung zufolge insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das Baugesetzbuch enthält zudem in § 1 Abs. 2 Satz 4 ein Begründungsgebot für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen.

Es wurde bereits in der Vorlage zur FNP-Änderung dargelegt, dass der Bauleitplan dazu dienen soll, Standorte für Betriebe auch mit größeren Flächenansprüchen zu entwickeln. Die Prüfung, ob im Innenbereich bzw. in leerstehenden Gebäuden diese Voraussetzungen gegeben sind, muss daher vor diesem Hintergrund erfolgen. Derzeit verfügt die Stadt Heiligenhaus über 6,23 ha gewerblichen Reserveflächen. Drei Hektar innerstädtisch gewachsener Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. Weitere Restflächen in den Gewerbegebieten der Stadt Heiligenhaus sind kaum noch vorhanden. Die Entwicklung eines weiteren Standortes ist daher schon aus rein quantitativer Sicht geboten.

Aus qualitativer Sicht sind die wenigen verfügbaren Reserveflächen mit erheblichen Restriktionen behaftet, sodass sie teilweise seit Jahren nicht in der Vermarktung sind. Hemmnisse sind neben der Topographie, vorhandene Altlasten, die angrenzende Wohnbebauung und entgegenstehende Eigentümerinteressen. Gewerbliche Folgenutzungen in den innerstädtisch gewachsenen Gewerbegebieten sind aufgrund von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung schwierig. Betriebe mit größerem Flächenbedarf finden kaum ein passendes Grundstück.

Die Inanspruchnahme wird vor diesem Hintergrund als entsprechend der Anforderungen des BauGB hinreichend begründet beurteilt.

3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann es zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsenen Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) und die damit ebenfalls einhergehende Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse zu nennen.

Mit darüberhinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung des B-Planes wird der aktuelle Umweltzustand bestehen bleiben. Änderungen sind – möglicherweise mit Ausnahme kleinster Randflächen – nicht zu erwarten.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Minderung

Grundlegende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wurden durch die Veränderung der städtebaulichen Konzeption entsprechend der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen realisiert. Änderungen betrafen vor allem die Lage und den Umfang der Flächen für die Entwässerung und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen weiterhin insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen sicherstellen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima und das Ortsbild wie auch auf Flora und Fauna.

5.2 Naturschutzrechtliche Kompensation nach Numerischer Bewertung von Biotoptypen

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren gemäß „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) zugrunde gelegt.

Der Bilanzierung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Der Anteil begrünter Flachdächer an den versiegelten Flächen in den Gewerbegebieten ist bei einem Angebotsbebauungsplan generell nicht abschließend zu beurteilen. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wird der Anteil begrünter Dächer und der von privaten Verkehrs- und Hofflächen mit jeweils 40 % der Gesamtfläche angenommen, obgleich der Vergleich mit Bestandsflächen moderner Gewerbegebiete erwarten lässt, dass mehr als 40 % mit Gebäuden bestanden sein werden.
- Die Maßnahmenflächen M1 bis M4 verfügen zwar über eine unmittelbare Anbindung an landschaftlich geprägte Freiräume, unterliegen aber durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und das Verkehrsaufkommen hohen Störungen. Sie werden daher mit 5 Punkten in die Bilanz eingestellt
- Die Flächen mit Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 werden nicht in die Bilanz eingestellt, da sie überlagernd auf die GRZ angerechnet werden können.
- Auf der Fläche für die Regenentwässerung wird neben der (unterirdischen) Versickerung auch ein kleiner Flächenanteil von versiegelter Fläche (für die beiden Becken) entstehen. Insbesondere die randlichen Flächen werden nicht genutzt und können ergänzend zu den Maßnahmenflächen M1 – M4 der landschaftlichen Einbindung dienen. Der genaue Anteil der jeweiligen Flächen ist noch nicht bekannt, da die Erarbeitung eines differenzierten Entwässerungskonzeptes erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt. Die Inwertsetzung erfolgt daher mit einem Mittelwert von 5 Punkten (vergleichbar einer extensiv genutzten Grünlandfläche). Darin enthalten sind dann sowohl gehölzbestandene Anteile wie auch solche mit Befestigungen.

Daraus errechnet sich gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine zu kompensierende Eingriffsintensität von 74.038 Punkten.

Biotoptyp (vorher)	Größe (m ²)	Biotoptypwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m ²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
Acker (HA0)	46.675	2	93.350	Öffentliche Verkehrsfläche (VA0)	8.240	0	0
Fettwiese (EA0)	1.355	4	5.420	Gewerbebaufläche (GRZ 0,8)	9.420	2	18.840
artenreiche Fettwiese (EA0a)	8.305	5	41.525	darin: Freifläche (20 %) darin: Extensive Dachbegrünung (40 %)	18.845	0,5	9.423

Biotoptyp (vorher)	Größe (m ²)	Biotoptypwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m ²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
arten- strukturarmer Magerwiese (ED1)	3.710	4	14.840	darin: versiegelte Fläche (40 %)	18.845	0	0
Gehölzstreifen (BD3) mit standorttypischen Arten	600	5	3.000	Maßnahmenfläche M1	815		
Feldgehölz (BA2)	5.410	5	27.050	Maßnahmenfläche M2	570		
Gehölzstreifen (BD3a) mit standortfremden Arten	710	4	2.840	Maßnahmenfläche M3	2.235		
Baumgruppen (BF2), Einzelbäume (BF3)	225	6	1.350	Maßnahmenfläche M4	13.195		
Gebüsche (BB0)	855	4	3.420	Gesamt	16.815	5	84.075
Ackerrain (HC0)	420	3	1.260	Fläche für Entwässerung	4.300	5	21.500
Siedlungs- oder Verkehrsbrache (HW0)	1.750	4	7.000				
Garten (HJ0)	1.170	2	2.340				
Hecken (BD0)	400	4	1.600				
Geschotterter Lagerplatz (HT2) und weitere geschotterte Flächen (VF1)	2.880	1	2.880				
Gebäude (HN1), Versiegelte Straßen und Flächen (VA0, VB5, VF0)	2.000	0	0				
Summe	76.465		207.875		76.465		133.838
Defizit							-74.038

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Defizit von 74.038 Punkten, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

1. Naturnahe Umgestaltung der Anger im Bereich „Bremenbusch“ (bereits im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt)

Vorgesehen sind die Beseitigung eines Wehrs sowie die naturnahe Umgestaltung einer längeren Uferpartie. Die Maßnahme wird vom BRW als Fördermaßnahme umgesetzt. Als Kompensationsmaßnahme anrechenbar ist somit nur der Eigenanteil. Dieser beträgt nach Angaben des BRW 25.000 €. Dieser finanzielle Beitrag entspricht bei einem in Heiligenhaus kalkulierten Kostensatz von 2 € je m² einer **anrechenbaren Wertsteigerung von 12.500 Punkten.**

2. Anpflanzung einer Baumreihe östlich der Ratinger Straße

Östlich der Ratinger Straße soll auf einer Länge von ca. 220 m Länge ein Weg entstehen, der die fußläufige Anbindung an den Siedlungsbereich und weiter in den Freiraum nördlich der BAB 44 („Nonnenbruch“) herstellt. Am nördlichen Rand des bislang ackerbaulich genutzten Flurstücks wird eine Baumreihe auf einem mindestens 7 m breiten Streifen entstehen, die gleichzeitig auch der Verbesserung des Landschaftsbildes in diesem von der Autobahn überformten Landschaftsausschnittes dient.

Die Fläche ist insgesamt 2.955 m² große. Abzüglich der Wegefläche (660 m²) verbleibt eine Fläche von 2.295 m², auf der die Baumreihe mit großkronigen standorteinheimischen Bäumen oder alternativ mit Obstbäumen (ausschließlich Hochstämme) realisiert wird. Bei einer Wertsteigerung von 3 Punkten (Acker in Baumreihe) ergibt sich eine **anrechenbare Wertsteigerung von 6.885 Punkten**.

3. Schaffung eines Feldgehölzes an der Bertha-Benz-Allee (ehem. Friedhofsallee)

Es handelt sich um eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche unmittelbar angrenzend an weitere kleine Gehölzflächen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Feldgehölzes (*lebensraumtypische Baumarten-Anteile 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)*) in Ergänzung zu bestehenden Gehölzen an der Straße.

Die Fläche ist insgesamt 1.133 m² groß. Bei einer Wertsteigerung von 4 Punkten (Acker in Feldgehölz) ergibt sich eine **anrechenbare Wertsteigerung von 4.532 Punkten**.

Nach Abzug der drei vorgenannten Maßnahmen **verbleibt ein Defizit von 50.121 Punkten, dass nicht ortsnah ausgeglichen werden kann**.

4. Naturnahe Umgestaltung des Deilbaches im Bereich der Stadtgrenze Velbert/Hattingen

Das verbleibende Defizit soll durch teilweise Anrechnung einer in Umsetzung befindlichen Maßnahme zur naturnahen Umgestaltung des Deilbaches zwischen Stadtgrenze Essen und dem Ziegeleiweg (ehem. Kläranlage) gedeckt werden. Vorhabenträger ist der Ruhrverband, der die Maßnahme als Ökokontomaßnahme in Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden Kreise Mettmann und Ennepe Ruhr entwickelt.

Vom Ruhrverband liegt die Erklärung vor, die notwendigen Punkte der Stadt Heiligenhaus zur Zuordnung an den B-Plan Nr. 58 zu überlassen.

Die Eingriffe im Plangebiet werden somit vollständig ausgeglichen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.1 Untersuchung von unterschiedlichen Standorten für die beabsichtigte Gewerbeentwicklung

Eine Untersuchung alternativer Standorte im Stadtgebiet wurde unter anderem im Rahmen der Aufstellung des geltenden Flächennutzungsplanes und im Rahmen der Änderung des

Regionalplanes mit dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann vorgenommen.

6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, da die beabsichtigte gewerblich-industrielle Nutzung ausdrückliches und einziges Ziel der Bauleitplanung ist.

6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens zahlreiche Änderungen im Detail erfahren. Hervorzuheben sind diesbezüglich die sich auf die Fragen der Entwässerung beziehenden Aussagen. Grundsätzliche Planungsalternativen zur geplanten Gewerbeentwicklung wurden nicht erarbeitet.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die nachfolgend verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

7.2 Maßnahmen der Überwachung

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu

unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

7.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen sowie Flächen für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird. Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und der konkreten Auswahl an Kompensationsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen in angemessenem Umfang vermieden und vermindert bzw. kompensiert. Die Umweltbelange stehen dem Vorhaben dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind zwar im Plangebiet in beträchtlichem Anteil auch Böden betroffen, die aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt besondere Schutzwürdigkeit genießen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden aber auch in Hinblick auf den Bodenschutz (und hier insbesondere auf die Lebensraumfunktion) zu beträchtlichen Verbesserungen führen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Im Vorfeld der Erschließung des Gewerbegebietes wird eine Hochwasserschutzmaßnahme vorgenommen, die eine Verbreiterung des vorhandenen Bachlaufes parallel zur Straße „Hofermühle“ unterhalb der bestehenden Verrohrung vorsieht. Es werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist zwar eine erhebliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, diese beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belasteten Flächen in ihrem Umfeld.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den festgesetzten reinen Wohngebieten sind nicht absehbar.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen weiter Verbreitung und überwiegend geringer bis mittlerer Qualität betroffen. An der Struktur und Störungsintensität im Umfeld des Plangebietes werden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen. Es bedarf aber Schutzmaßnahmen während der baulichen Umsetzung der Planung.
7. Es werden keine für die Erholung zentralen Flächen in Anspruch genommen. Vorhandene Wegebeziehungen am Rande des Plangebiets bleiben erhalten.

8. Eine Betroffenheit von Kulturgütern, insbesondere eines Baudenkmals, ist zwar erkennbar, diese wird aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, da dem Einzeldenkmal keine wesentliche Bedeutung in einem größeren Denkmalensemble zukommt und mit seiner randlichen Lage in dem großen, teilweise gut ausgeprägten Kulturlandschaftsraum am südlichen Rand von Heiligenhaus keine herausragende Stellung zukommen. Der Erhalt des Denkmals wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet.

Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - **ausgleichbaren Eingriff** in Natur und Landschaft.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen – vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen - beibehalten.

7.4 Quellen

- Bezirksregierung Düsseldorf (2009):** Zeichnerische Darstellung des Regionalplans Düsseldorf (GEP99), https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/gepdownload.html Stand 2009, Blatt 4706 Düsseldorf [25.07.2017].
- Brilon, Bondzio, Weiser (2014):** Verkehrsuntersuchung Ratinger Straße in Heiligenhaus. Gutachten im Auftrag der Stadt & Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus mit Stand von September 2014. Bochum.
- Brilon, Bondzio, Weiser (2018):** Erweiterung der Verkehrsuntersuchung zur Ratinger Straße in Heiligenhaus. Gutachten im Auftrag der Stadt & Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus mit Stand von April 2018. Bochum.
- Gewecke und Partner GmbH (2019):** Leibecker Bach – Ableitung der Wassermengen bei einem HQ₁₀₀ – Variantenuntersuchung. Juli 2019.
- Hamann & Schulte (2011):** Geplante Gewerbegebietsentwicklung „Am Grünen Jäger“ – Ökologische Bestandsaufnahme. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Heiligenhaus
- Kügler, J. U. (2004):** Bebauungsplan Nr. 57, Friedhofsallee/ Ratinger Straße in Heiligenhaus. Baugrundgutachten zum Kanal-/ Straßenbau und Hydrogeologische Bewertung zur Versickerung.
- Ökoplan (2017a):** Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 57, Stadt Heiligenhaus.
- Ökoplan (2017b):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / ASP zum Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“.
- Ökoplan (2017c):** Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 „westlich Ratinger Straße / östlich Friedhofsallee“, Stadt Heiligenhaus.
- Umweltbüro Essen (2021):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) zum Bebauungsplan Nr. 58 „nördlich A44/ westlich Ratinger Straße“ der Stadt Heiligenhaus.
- Umweltbüro Essen (2018b):** Umweltbericht zur Teiländerung Nr. 33 des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus.
- Umweltbüro Essen (2018c):** Artenschutzvorprüfung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus.

Heiligenhaus, den

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Umweltschutz