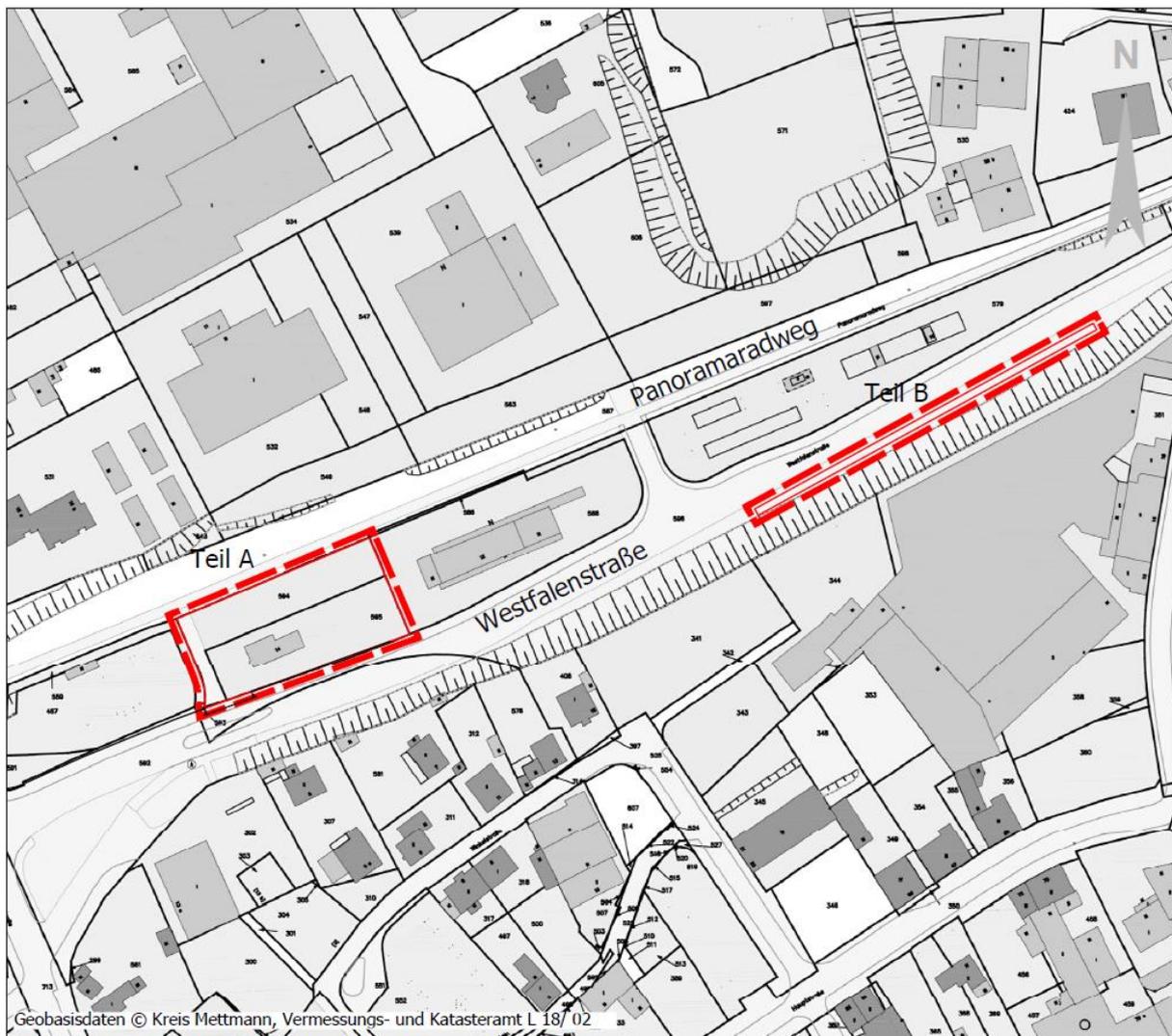


BEGRÜNDUNG vom 24.08.2023

zum Bebauungsplan Nr. 55/1 „Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße“, 1. Änderung „Kornsilo“



Lage im Stadtgebiet

M.: 1:2000

INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGE IM STADTGEBIET	3
2.	ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE.....	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.3	BEBAUUNGSPLAN	5
3.4	LANDSCHAFTSPLAN	6
4.	BESTANDSBESCHREIBUNG	6
5.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
7.	UMWELT UND KLIMASCHUTZ	11
8.	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER.....	13
9.	GUTACHTEN	14
10.	FLÄCHENGRÖßEN	14

1. LAGE IM STADTGEBIET

Das Plangebiet ist in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt und befindet sich zentral im Stadtgebiet von Heiligenhaus unterhalb des PanoramaRadweges unmittelbar angrenzend an die Westfalenstraße. Der Geltungsbereich Teil A umfasst die Flurstücke 594 und 595, Flur 7, Gemarkung Leubeck. Räumlich eingegrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- Im Norden durch den PanoramaRadweg,
- im Osten durch das Grundstück der Kaffeerösterei,
- im Süden durch die Westfalenstraße und
- im Westen durch das Grundstück der Moschee.

Der Geltungsbereich Teil B umfasst das Flurstück 596 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Leubeck. Räumlich eingegrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- Im Norden durch die Westfalenstraße,
- im Osten durch den Beginn der südlich gelegenen Bebauung an der Carl-Fuhr-Straße,
- im Süden durch die Mitte des Grünstreifens entlang der Westfalenstraße und
- im Westen etwa durch die Verlängerung der gegenüberliegenden Einmündung.

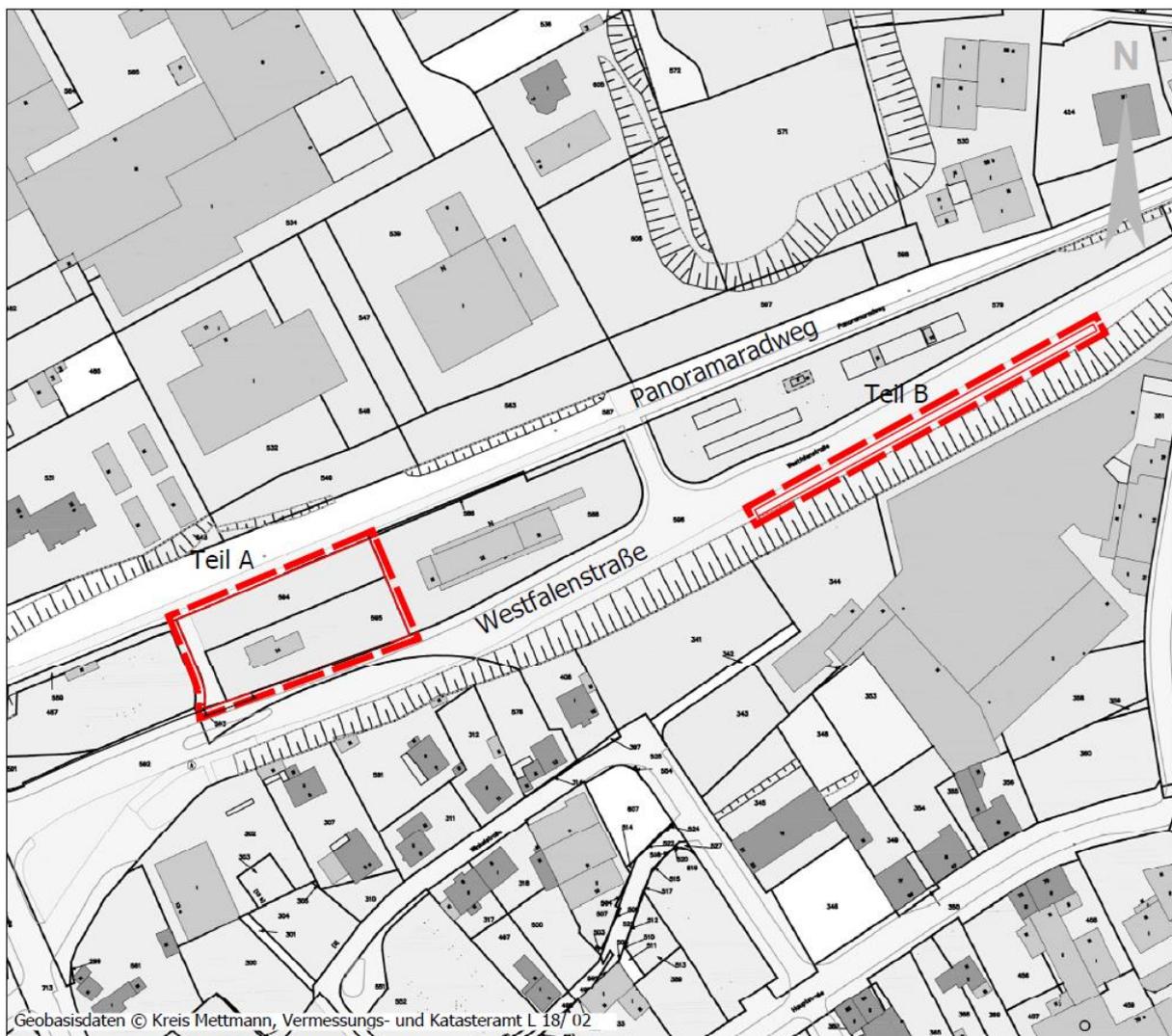


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

2. ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 55/1 „Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße“, 1. Änderung „Kornsilo“ wird mit dem vorrangigen Ziel aufgestellt, potenzielle Gewerbeflächen zu reaktivieren und wieder nutzbar zu machen. Im Plangebiet soll deshalb das bestehende sanierungsbedürftige Gebäude abgerissen werden und stattdessen ein modernes Bürogebäude entstehen. Die Geschichte des Bestandes soll dabei erhalten bleiben.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen und den aktuellen Standards eines Bürogebäudes gerecht zu werden, sind die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, eine Anpassung der Höhenfestsetzung sowie die Festsetzung weiterer Stellplatzflächen erforderlich. Darüber hinaus werden Klimaschutzfestsetzungen getroffen.

Für diese Änderungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/1 „Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße“, 1. Änderung „Kornsilo“ erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich B im Rahmen des Verfahrens berichtigt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) sieht für die betroffenen Bereiche gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor. Die Westfalenstraße ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr gekennzeichnet, der im Norden befindliche PanoramaRadweg als Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr. Ein Haltepunkt ist im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs dargestellt.

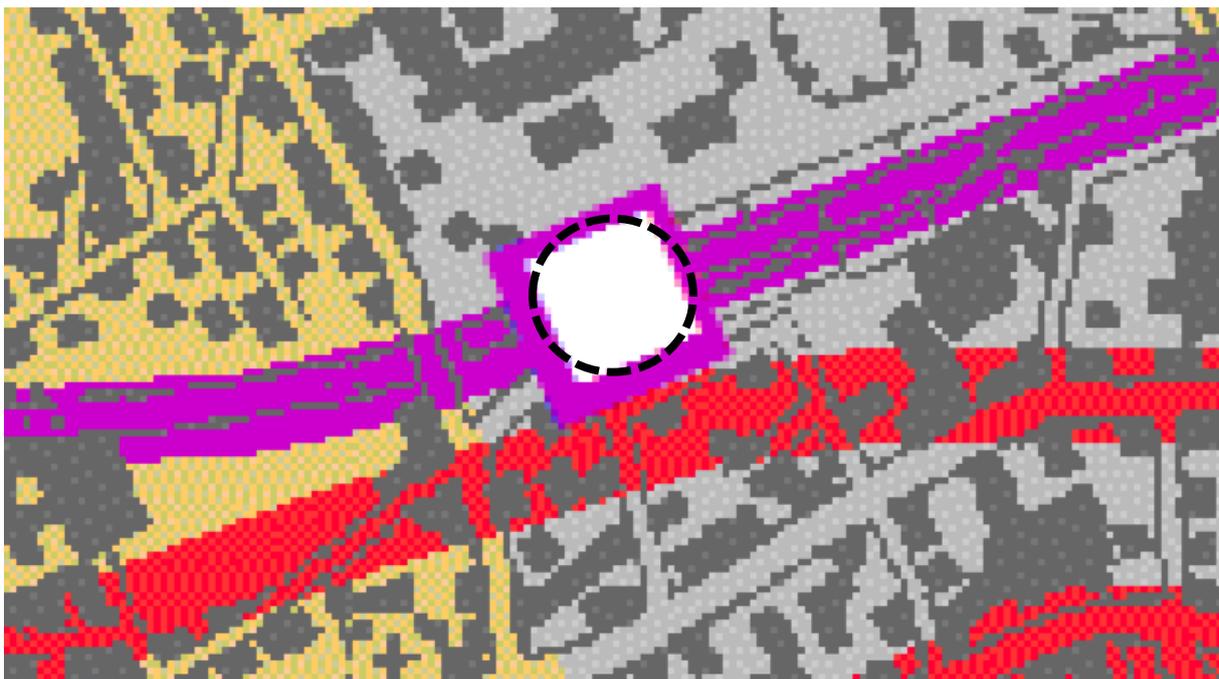


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ist der Teilbereich A als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann diese Darstellung auf die geringe Flächengröße zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Westfalenstraße zurückgeführt werden. Aufgrund dessen und aufgrund der Tatsache, dass die umliegenden größeren Baugebiete als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass die Planung eines Gewerbegebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird. Der Teilbereich B ist als Verkehrsgrün dargestellt und wird im Rahmen des Verfahrens berichtigt und in Gewerbefläche geändert.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLAN

Im Bereich der Plangebiete befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55/1 „Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße“. Die darin enthaltenen, unveränderten Festsetzungen gelten weiterhin. Mit der Änderung in Teil A wird das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Zufahrtmöglichkeiten angepasst. Die Baugrenze im südlichen Bereich wird erweitert und die Höhenfestsetzung angepasst. Im Teil B wird ein Bereich der festgesetzten Grünfläche in ein Gewerbegebiet mit einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze geändert.

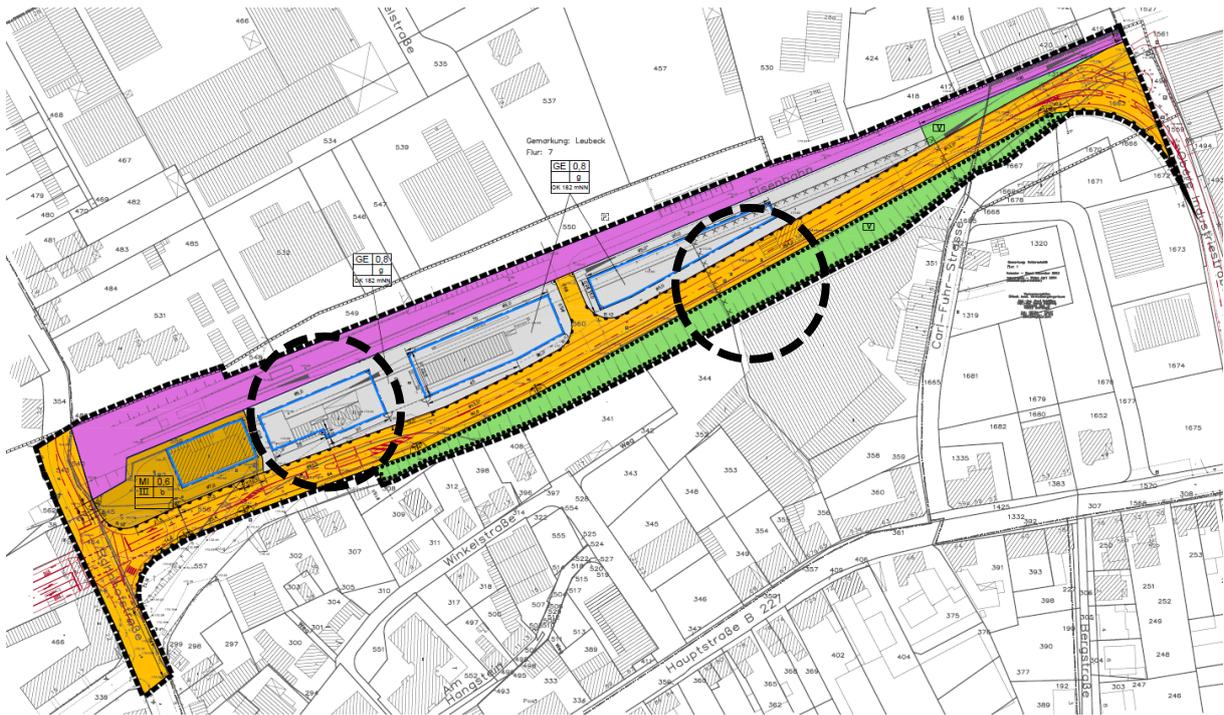


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55/1

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

Aktuell stehen auf der Fläche zwei ca. 20 m hohe Stahlgetreidesilos mit Wellblechummantelung und ein gemauertes Getreidesilo mit Stahlbetonrahmen und einem Innenausbau des Silos als Stahl-/Holzkonstruktion. Die Gebäude stehen bereits leer und die Nutzung wurde aufgegeben. Da der Bestand konstruktiv nicht in einen Neubau integriert werden kann, wird dieser abgerissen. Zudem ist der Bestand teilweise stark beschädigt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine ehemalige Bahntrasse, die mittlerweile als Panorama-Radweg fungiert und eine attraktive Verbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger darstellt. Westlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude, welches in eine Moschee umfunktioniert wurde. Südlich verläuft mit der Westfalenstraße eine Hauptverkehrsachse und östlich der Fläche befindet sich die Kult-Kaffee Rösterei. Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch Gewerbe und vereinzelt durch Wohngebäude geprägt, sodass sich das Vorhaben einfügt und keine Konflikte verursacht.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Mit dem Neubau soll ein modernes Bürogebäude entstehen, das die Geschichte des Altbestandes weitestgehend erhält. Das ursprüngliche Grundgerüst sowie die Materialien sollen in die Planung aufgenommen werden und sich darin wiederfinden. Die Gebäudehöhe orientiert

sich an den vorhandenen Höhen der Silos und kann somit ca. 5 Etagen (inkl. Staffelgeschoss) unterbringen. Vorgesehen ist ein Café im Erdgeschoss, drei Bürogeschosse bzw. Praxisflächen sowie eine Betriebswohnung im Staffelgeschoss. Das Hauptgebäude wird durch zwei Türme als Erinnerung an die ehemaligen Silos ergänzt. Diese Türme enthalten weitere Büros oder Besprechungsräume und sind von jeder Etage zugänglich. Im Erdgeschoss soll im rückwärtigen Bereich ein Café entstehen, das insbesondere sowohl für die Mitarbeiter als auch für Besucher des PanoramaRadwegs einen Anziehungspunkt darstellen soll. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden bestehenden Kult-Kaffee kann dadurch ein Ort für unterschiedliche gesellschaftliche Begegnungen geschaffen und somit der soziale Zusammenhalt der Stadtgemeinde gefördert werden. Stellplätze werden zum Großteil auf dem Grundstück entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze untergebracht. Da die Fläche jedoch nicht für alle nachzuweisenden Stellplätze ausreicht, werden ca. 16 weitere Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Grünstreifen entlang der Westfalenstraße platziert. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Größe des Baufeldes und der notwendigen Rampenlänge nicht realisierbar. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für die Zu- und Abfahrten auf das Grundstück wird es zwei verschiedene Möglichkeiten, eine im östlichen und eine im westlichen Bereich, geben. Die westliche Öffnung ist jedoch nur unter Voraussetzung der Regelung rechts rein, rechts raus umsetzbar.



Abb. 5: Skizze aus der frühen Planungsphase - Ansicht Westfalenstraße, Architekturbüro Studio Hölischer GmbH

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur in Verbindung mit der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55/1 "Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße". Die unveränderten, bereits rechtswirksamen Festsetzungen bleiben vollständig erhalten und gelten weiterhin. Um das geplante Vorhaben, wie beschrieben, umsetzen zu können, werden im Rahmen des Verfahrens die folgenden Festsetzungen ergänzt.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich Teil A ist bereits ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich B wird ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt, um dort zukünftig Stellplätze für das Vorhaben ermöglichen zu können. Ergänzt wird das gesamte Gewerbegebiet Teil B deshalb mit einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Nähere Ausführungen zu den Stellplätzen folgen unter dem Punkt Stellplätze und Garagen.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der nachstehenden Heiligenhauser Sortimentsliste nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete fachspezifische Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment unmittelbar in Verbindung mit einer im Gewerbegebiet Teil A zulässigerweise errichteten Hauptnutzung Arztpraxis steht. Das Hauptsortiment darf ausschließlich medizinische und orthopädische Geräte umfassen.

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus Rechnung getragen werden, welches im Bebauungsplangebiet keinen Einzelhandelsstandort vorsieht. Die Sicherung der Innenstadt und der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte steht im Vordergrund.

Als Ausnahme soll jedoch untergeordnet fachspezifischer Einzelhandel, der in unmittelbarer Verbindung zur zulässigerweise errichteten Hauptnutzung Arztpraxis steht und ausschließlich ein Hauptsortiment für medizinische und orthopädische Geräte umfasst, zugelassen werden. Beispielsweise kann dazu ein Sanitätshaus zählen. Dadurch soll den häufig mobil eingeschränkten Patienten ermöglicht werden, die Produkte ihrer ausgestellten Rezepte direkt vor Ort einlösen zu können. Weil mit dieser Festsetzung die Ansiedlung von Einzelhandel nur sehr eingeschränkt möglich ist, kann eine negative Beeinträchtigung der Innenstadt ausgeschlossen werden. Eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept ist somit durch die fachspezifische Einschränkung mit dem genannten medizinischen Schwerpunkt verträglich.

Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Bekleidung	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Tiernahrung
Elektrogeräte	Zeitungen/Zeitschriften
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	
Glas/Porzellan/Keramik	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	
Haushaltswaren (Hausrat)	
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	
Medizinische und Orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
Musikinstrumente und Musikalien	
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	
Parfümerieartikel und Kosmetika	
Reitsportbekleidung	
Schuhe, Lederwaren	
Spielwaren	
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	
Teppiche (Einzelware)	
Uhren/Schmuck	

Tabelle 1: Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 08/21 der Stadt Heiligenhaus

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 193 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19 m. Diese Höhe bezieht sich auf die bestehenden Kornsilos und ist hinsichtlich der näheren Umgebung als städtebaulich vertretbar anzusehen. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel in Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes, aufgrund der Flachdach-Festsetzung an der Attika. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhl Anlagen und Treppenhäuser, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten) um bis zu 2 m und durch Anlagen zur energetischen Versorgung um bis zu 3 m überschritten werden.

In Anlehnung an die vorhandene Kubatur und Wirkung des Bestandsgebäudes wird ein Flachdach festgesetzt. Somit fügt sich das Vorhaben städtebaulich in die Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bereits durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um zukünftigen Bauvorhaben mehr Spielraum hinsichtlich einer Bebauung des Grundstücks zu geben, wird die zurückspringende Baugrenze entlang der Westfalenstraße um ca. 1 m erweitert.

Stellplätze und Garagen

Da der Stellplatznachweis nicht vollständig im Plangebiet Teil A erfolgen kann, werden im Grünstreifen südlich der Westfalenstraße (Teil B) weitere Stellplätze integriert. Deshalb wird die aktuelle Festsetzung einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet mit einer ergänzenden Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze geändert. Diese Stellplätze sind ausschließlich für Mitarbeiter des Vorhabens aus dem Geltungsbereich Teil A zulässig, damit die Zu- und Abfahrten auf die Fläche und somit die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Westfalenstraße so gering wie möglich gehalten werden. Der Änderungsbereich Teil B hat eine Größe von ca. 290 qm. Zudem ist unmittelbar angrenzend eine 3 m breite Abstandsfläche für die einparkenden PKWs vorgesehen, die sich jedoch bereits innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche des Originalplans befindet und deshalb nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist. Die Verortung der Stellplätze erfolgt an dieser Stelle, da im Geltungsbereich Teil A keine städtebaulich attraktive Lösung für den gesamten Stellplatznachweis ermöglicht werden kann. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine alternativen versiegelten Flächen, die für Stellplätze genutzt werden könnten. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Flächengröße des Grundstücks und der erforderlichen Rampenlänge ebenfalls nicht umsetzbar.

Im Geltungsbereich Teil A ist je 5 Stellplätze und im Geltungsbereich Teil B je zwei Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (3x verpflanzt). Die Baumscheiben müssen mindestens 6 qm (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Dadurch erfolgt eine Durchgrünung der Flächen und es bewirkt gleichzeitig eine optische Aufwertung. Darüber hinaus sind die offenen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrtsflächen in Teilfläche B so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 auf der gesamten für die Stellplatzanlage genutzten Fläche nicht überschritten werden. In Teilfläche B ist zudem das Niederschlagswasser auf der Stellplatzfläche und in der angrenzenden Grünfläche vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist dort

nicht zulässig. Somit kann ein weiterer Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden. Das Wasser kann direkt vor Ort versickern und somit Starkregenereignisse vorbeugen.

Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Photovoltaik-Anlagen

Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Fossile Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Hintergrund dieser Festsetzungen ist, neben der Klimaanpassung, die Erreichung des städtischen Ziels, bis 2030 CO₂- und klimaneutral zu werden.

Zufahrten

Die Zu- und Abfahrten über das Plangebiet Teil A erfolgten bisher über die Westfalenstraße im östlichen Bereich. Weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten waren unzulässig. Zukünftig soll jedoch eine zweite Öffnung für Zu- und Abfahrten im westlichen Bereich geschaffen werden, um eine bessere Abwicklung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die westliche Öffnung jedoch lediglich unter Voraussetzung der Regelung rechts rein, rechts raus zulässig.

Hinweise

Kampfmittel

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

Erdbebenzone

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind der Erdbebenzone Null zuzuordnen. Innerhalb dieser müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Seitens des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld wird jedoch dringend empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Bodenschutz

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Artenschutz

Vor Abriss der Gebäude ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsreich der Baumaßnahme gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigung zu schützen.

Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

Stammschutz

Während der Bauphase sind alle Bäume in einem Abstand von unter 3m zur veranschlagten Arbeitsbreite gegen mechanische Schädigung abzupolstern. Der Stammschutz ist zum Beispiel durch eine Brettverschalung, die nicht auf die Wurzelansätze aufsetzen darf, zu realisieren. Zwischen Verschalung und Stamm ist eine Polsterung zum Beispiel aus Drainrohr zu legen.

7. UMWELT UND KLIMASCHUTZ

Alle geplanten Eingriffe finden in massiv überformten Boden (ehem. Gleisanlagen, Bankette des Weges) statt. Betroffen ist somit ausschließlich Boden, der aus ökologischer Sicht keines besonderen Schutzes bedarf. Die gesamte neu in Anspruch genommene Fläche in Teil B liegt bei 685 qm, wovon 375 qm bereits als Verkehrsfläche festgesetzt und nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind.

Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand sind mit der Realisierung des Vorhabens beim Schutzgut Wasser nicht verbunden, da die Stellplatzanlage in Teil B mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet wird und kein Anschluss an den Kanal vorgesehen ist.

Klimatische oder lufthygienische Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand sind in Teilbereich A (Kornspeicher) mit der Realisierung des Vorhabens gar nicht verbunden, in Teilbereich B aufgrund der geringen Größe marginal und wirken sich nicht auf der Ebene von Klimatoptypen aus.

Durch die geplante Maßnahme in Teilfläche B werden 685 qm straßenbegleitende Grünfläche mit grasigem, krautreichem Aufwuchs dauerhaft entfallen. Davon sind 375 qm bereits als Verkehrsfläche planungsrechtlich im Originalplan festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzanlage (Teilfläche B) werden 9 Einzelbäume gepflanzt, deren genaue Stellung in der Örtlichkeit in Abhängigkeit von der Kronenstellung des Baumbestandes festzulegen ist (Bäume weisen eine Schrägstellung in Richtung Straße auf). In den Gebäuden des ehemaligen Kornspeichers ist das Auftreten und die mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten (Turmfalke und gebäudebewohnende Fledermäuse) aufgrund vorliegender Kenntnisse nicht mit der gesetzlich geforderten Sicherheit auszuschließen. Daher sind die artenschutzrechtlichen Belange vollständig abzuarbeiten. Da aufgrund bestehender Sicherheitsmängel der Bestandsgebäude ein zeitnaher Abriss zwingend erforderlich ist, ist es notwendig, die artenschutzrechtlichen Prüfungen bereits im Rahmen des angelaufenen Abrissverfahrens durchzuführen. Für März 2023 waren faunistische Untersuchungen auf Fledermäuse und Turmfalke vorgesehen, deren Ergebnisse bereits vorliegen. Demnach kann zum aktuellen Stand ein Vorkommen von Fledermäusen und dem Turmfalke mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden. Flächen für mögliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand

dennoch zur Verfügung. Daher sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine speziellen Festsetzungen erforderlich. Es ist dennoch ein Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt, dass vor Abriss der Gebäude eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist und ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen sind. Die Konfliktintensität ist demzufolge bei den Schutzgütern des Naturhaushaltes als gering zu werten.

Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind mit der kleinteiligen Maßnahme nicht verbunden. Die Stellplatzanlage in Teilfläche B wird über die Festsetzung zur Überstellung mit Bäumen landschaftlich in den Grünstreifen südlich der Straße eingebunden. Wegen des erheblichen Gründefizits im Straßenraum wird je zwei Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum festgesetzt. Die Konfliktintensität ist aufgrund der geringen städtebaulichen Qualität des bestehenden Straßenraumes und Gewerbegebietes als gering zu werten.

Zum Bauleitplanverfahren wurde ein vereinfachter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Für die Eingriffs-Bilanzierung wurden für den Ausgangs- wie den Zielzustand auf den Vorhabenflächen die methodisch vorgegebenen Werte gemäß geltendem bzw. geplanten Planungsrecht herangezogen. Auf- oder Abwertungen werden nicht vorgenommen. Die vergebenen Werte entsprechen denen im Bauleitplanverfahren von 2004.

Für Teilfläche A werden keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche geschaffen, sodass diese Fläche daher in die Bilanz mit den gleichen Werten vorher wie nachher eingeht. Für die Stellplatzanlage beschränkt sich die Bilanz auf den Änderungsbereich, da Teile der künftigen Stellplatzanlage bereits planungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Die dargestellte Änderungsfläche (Teil B) hat eine Größe von 290 qm. Die geplanten Einzelbäume werden nicht gesondert bilanziert, da der Ausgangswert von 6 Punkten gem. Bilanz von 2004 bereits dem bilanztechnischen Zielwert der Bäume entspricht.

Demzufolge errechnet sich gemäß den Angaben in der nachfolgenden Tabelle ein Kompensationsbedarf von 1.450 Punkten.

Biotoptyp (vorher) *	Größe (m ²)	Biotopwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m ²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
Gewerbliche Baufläche versiegelter Anteil (80 %)	1.705	0	0	Gewerbliche Baufläche versiegelter Anteil (80 %)	1.705	0	0
Gewerbliche Grünfläche (20 %)	425	2	850	Gewerbliche Grünfläche (20%)	425	2	850
Öffentliche Grünfläche mit Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	290	6	1.740	Wasserdurchlässig befestigte Stellplatzfläche	290	1	290
Summe	2.775		2.590		2.775		1.140
<i>*Bewertung entspricht der in 2004</i>						Defizit: 1.450	

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung Vorhabenfläche, LBP Umweltbüro Essen

Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt Heiligenhaus, dessen Kernelement die Umsetzung eines vollständigen waldbaulichen Nutzungsverzichtes in einem über 170 Jahren alten Waldbestand nördlich des Hochwasserrückhaltebeckens Rinderbach ist. Der Anerkennungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde liegt bereits vor.

Form einer Fläche zur Rückhaltung ist bereits vorhanden. Im Rahmen der Planung wird voraussichtlich in diese Fläche eingegriffen, sodass ein entsprechender Ausgleich zu schaffen ist. Eine technische Lösung wird im weiteren Verfahren geprüft und erfolgt entweder über die Tiefe, durch ein zusätzliches Rigolenpaket oder einen zusätzlichen Stauraumkanal.

In Teilbereich B wird in unversiegelten Boden eingegriffen, jedoch geht die Funktion des Bodens durch das Vorhaben nicht verloren, da die vorgesehenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen versehen werden, die den Boden nur oberflächlich beeinträchtigen. Somit handelt es sich nicht um eine Vollversiegelung der Fläche und das Wasser kann weiterhin in den Boden versickern. Als Ausgleich werden zudem Bäume gepflanzt.



Abb. 7: Schutzwürdigkeit großes Wasserrückhaltevermögen, GEOportal.NRW

Abschließend ist festzuhalten, dass durch die gesamte Planung keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes zu erwarten ist. Zudem sind bisher auch keine Schadensereignisse in dem Bereich bekannt.

9. GUTACHTEN

Umweltbüro Essen (2023): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung Bauungsplan Nr. 55/1 - 1. Änderung. Gutachten mit Stand vom 02.02.2023. Essen

10. FLÄCHENGRÖßEN

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.416 qm. Dieser besteht aus einem Teilbereich der Gewerbefläche und einem Teilbereich der Grünfläche.

Heiligenhaus, den 24.08.2023

Bettzieche