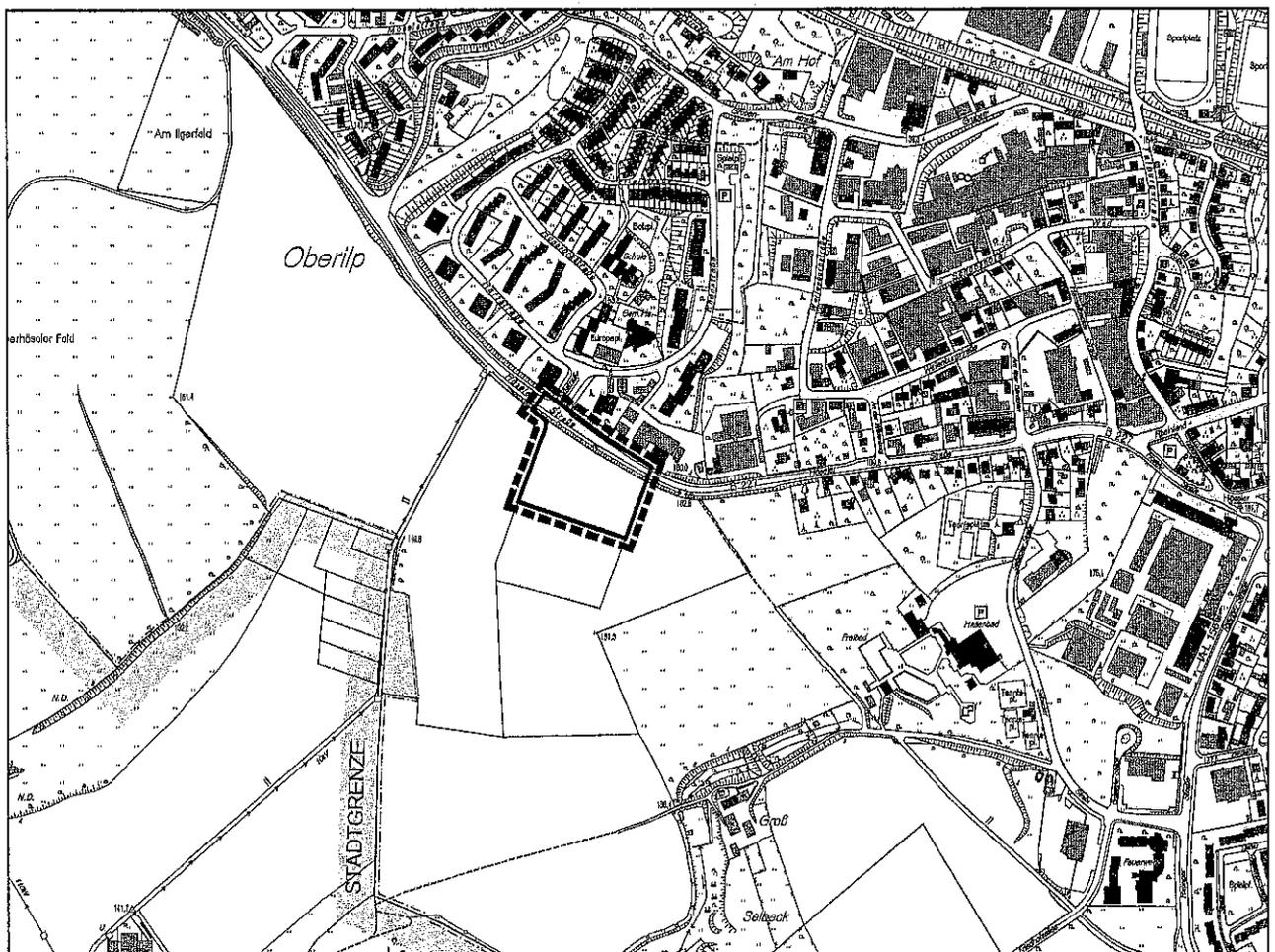


# Begründung vom 28.03.2007

zum

Bebauungsplan Nr. 50/1

"Sondergebiet Nahversorgung Höseler Straße"



Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 50 / 1  
„Sondergebiet Nahversorgung Höselser Straße“

Stand: 28. März 2007 (Erneute Offenlage)

Änderungen zur Entwurfsfassung sind *kursiv* bzw. ~~gestrichen~~ dargestellt

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM STADTGEBIET</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
1.	Anlass der Planung	4
2.	Entwicklungsziele	6
<b>III.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	6
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	Landschaftsplanung	7
<b>IV.</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
1.	Städtebauliche und freiräumliche Situation	7
2.	Verkehr	7
3.	Infrastruktur	8
4.	Niederschlagswasserbeseitigung	8
5.	Altlasten	8
6.	Lärmimmissionen	9
7.	Kampfmittel	9
<b>V.</b>	<b>EINZELHANDELSKONZEPT</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>VI.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	16
2.	Maß der baulichen Nutzung	19
3.	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.	Verkehrsflächen	19
5.	Nebenanlagen und Stellplätze	20
6.	Natur und Landschaft	20
6.1	Grünflächen	20
6.2	Minderungsmaßnahmen / Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	20
6.3	Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft	21
7.	Landesrechtliche Festsetzungen	22
8.	Hinweise	22
<b>VII.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>

1.	Einleitung	23
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
3.	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	25
4.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	27
5.	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	33
6.	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	36
7.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	39
8.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	40
9.	Monitoring	40
10.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	40
	<b>VIII. ABWÄGUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>43</b>
	<b>IX. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>44</b>
	<b>X. KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	<b>44</b>

## I. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM STADTGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 / 1 „Nahversorgungszentrum Höselers Straße“ liegt im westlichen Stadtgebiet von Heiligenhaus südlich der B 227 Höselers Straße. Er grenzt südlich an das vorhandene Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberilp und westlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50 / 2 an. Im Westen wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Nach Süden und Osten befinden sich ebenfalls derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 / 2 für die Nutzung von Wohn- und Mischgebieten entlang der Höselers Straße überplant werden sollen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und ist durch eine unterbrochene schwarze Signatur in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtzentrum von Heiligenhaus beträgt ca. 2 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann über die Höselers Straße direkt an das bestehende örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden werden.

## II. ANLASS DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE

### 1. Anlass der Planung

Die Flächen südlich der Höselers Straße stellen das letzte größere und zusammenhängende Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Heiligenhaus dar. Die Zielsetzung, dieses Potenzial für eine Wohnbebauung zu nutzen, wurde bereits im Jahre 1993 gefasst. Damals wurde für dieses Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Gesamtgebietes in einer Größe von ca. 28 ha durchgeführt. Aufgrund der Standortqualitäten bot sich hier die Gelegenheit, den sich auf dem örtlichen und regionalen Wohnungsmarkt zeigenden Nachfragestrukturen Rechnung zu tragen und somit ein hochwertiges Wohnungsangebot, zum großen Teil auch in der Form von Mehrfamilienhäusern, für die nächsten Jahre zu gewährleisten.

Jedoch sind in der Zwischenzeit die Planungen den gegenüber dem Wettbewerbsergebnis veränderten Rahmenbedingungen angepasst worden und dokumentieren den Schwerpunkt der Entwicklung eher in der Realisierung von Wohnbauflächen im Einzeleigentum. Mit dem Freiwerden innerstädtischer Flächen (Kiekert-Areal) hat sich eine neue Situation eingestellt, die es erlaubt hat, den Umfang der vorgesehenen Wohnbauflächen südlich der Höselers Straße erheblich zu reduzieren und das Angebot unterschiedlicher Wohnformen vornehmlich auf den Bereich von Einfamilienhäusern zu reduzieren. Das Kiekert-Areal soll demgegenüber vorrangig für den Geschosswohnungsbau vorgesehen werden.

Aufgrund dieser Entwicklungen ist der zu überplanende Bereich um fast die Hälfte auf insgesamt ca. 14,4 ha reduziert worden.

Zusätzlich ist es formuliertes Ziel der Stadt Heiligenhaus, kein einheitlich strukturiertes Wohngebiet entstehen zu lassen, sondern eine den Stadtteil insgesamt stärkende Konzeption zu realisieren. Dieses beinhaltet, dass ergänzend zu der Wohnfunktion ü-

berlagernd Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden, die den westlichen Siedlungsbereich von Heiligenhaus ganzheitlich stärken und zu einer integrierten Planung führen.

Die Planung erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet von den Bewohnern, insbesondere seit dem Wegfall des Lebensmittelmarktes am Europaplatz, seit längerem bemängelt wird. Der im Gewerbegebiet Weilenburgstraße gelegene Discounter, der im gewissen Umfang auch eine fußläufig erreichbare Versorgung sicherstellt, wünscht seit geraumer Zeit einen neuen attraktiveren Standort. Mit dem Näherrücken der Realisierung des seit Anfang der 90er Jahre geplanten Wohngebietes an der Höselser Straße bietet sich im Rahmen der Erschließung dieses Standortes die Entwicklung eines neuen Marktes an, um auch die Käuferschichten des neuen Wohngebietes zu bedienen.

Im Vorfeld der Planungen äußerte ein weiterer Lebensmittelmarkt (REWE an der Rheinlandstraße) den Wunsch der Verlagerung, so dass sich die Überlegungen verfestigten, innerhalb des neuen Wohngebietes an der Höselser Straße ein Einkaufszentrum im Sinne eines Nahversorgungszentrum zu entwickeln, in dem mehrere, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Im Einzelnen handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Vollsortimenter mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Drogeriemarkt mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin sollen weitere kleinere Ladenlokale mit Verkaufsflächen zwischen ca. 50 und 200 m<sup>2</sup> angeboten werden. Ein zur Höselser Straße hin ausgerichteter, begrünter Parkplatz ist für ca. 200 Stellplätze konzipiert.

In Vorbereitung der Gesamtentwicklung soll in einer ersten Stufe nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 50 / 1 das Versorgungszentrum und der notwendige Anschluss der verkehrstechnischen Infrastruktur an die Höselser Straße planungsrechtlich umgesetzt werden. Gerade bezüglich des Nahversorgungszentrums besteht die Zielsetzung, in diesem Bereich von Heiligenhaus für die bestehenden Wohngebiete im Umfeld (Oberilp und Unterilp) ergänzende Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen und somit die Gesamtplanung in den Stadtteil zu integrieren. Durch die Ansiedlung von zusätzlichen Nahversorgungseinrichtungen können bestehende Defizite in der Versorgungsstruktur für die beiden Stadtteile gemindert werden.

Parallel dazu wird auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 50/2 weiter betrieben, der die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung der Wohnbauflächen und der Mischgebietszone entlang der Höselser Straße darstellen wird.

Beide Teilbebauungspläne sind als eine funktionale Einheit zu sehen, da das Nahversorgungszentrum nur in Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohngebiet eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des westlichen Siedlungsgebietes von Heiligenhaus darstellt.

## 2. Entwicklungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums;
2. Erschließung des neuen Baugebietes durch Bau eines ersten Teilstücks der neuen Haupterschließung für das zukünftig zu entwickelnde Gesamtgebiet mit Neugestaltung des Kreuzungspunktes Höselser Straße / Harzstraße als Kreisverkehr.

## III. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 1. Landes- und Regionalplanung

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

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Höselser Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### 2. Flächennutzungsplan

In Vorbereitung für die Gesamtentwicklung des Siedlungsbereiches südlich der Höselser Straße wurde bereits ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Durch die 1. Flächennutzungsplan-Änderung, die am 05.07.2006 wirksam wurde, ist der gesamte zu überplanende Bereich südlich der Höselser Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann allerdings der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

*Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erfolgte am 11.01.2007.*

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Zielsetzung der Darstellung eines Sondergebietes durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 21. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich „Sondergebiet Höselser Straße“ ist durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 27.09.2006 gefasst worden.

### 3. Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Das Plangebiet ist Teil des großräumigen Entwicklungsraumes B 1.1-13 „Waldgebiet bei Hösel und Angertal“. Hier ist als Entwicklungsziel der Landschaft die Erhaltung genannt. Wird ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht, treten diese widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

## IV. BESTANDSBESCHREIBUNG

### 1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Nennenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu verzeichnen.

Nördlich der Höselers Straße sind die angrenzenden Großsiedlungen Ober- und Unterrilp für das Umfeld prägend. In östlicher Richtung schließt der von Wohn- und Gewerbenutzungen durchzogene Bereich südlich der Höselers Straße bis zur Ratinger Straße an.

Als wichtiges Potential der Wohnumfeldqualität verfügt Heiligenhaus mit dem Vogel- und Rinderbachtal im Norden und dem Angerbachtal im Süden über zwei markante naturräumlich hochwertige Flächen, die den Wohnwert der Stadt Heiligenhaus am Rande der Ballungszentren verdeutlichen. Mit den Bachtälern, die unmittelbar an die Siedlungsentwicklungsfläche südlich der Höselers Straße anschließen, sind hier positive Rahmenbedingungen für eine attraktive Siedlungsentwicklung gegeben.

Das Gelände weist zwischen der höchstgelegenen Stelle im Südosten (ca. 164 m üNN) mit Gefälle nach Nordwesten einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf.

### 2. Verkehr

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch Höselers Straße als Bundesstraße gesichert. Die Höselers Straße stellt in Richtung Osten mit Südring/Hauptstraße die Anbindung an die Stadtmitte von Heiligenhaus dar. In Richtung Westen erfolgt die Anbindung nach Essen und Ratingen sowie zu den Autobahnen A 3 und A 52.

Über Wegeverbindungen nach Süden und Westen ist der Anschluss an das Naherholungsgebiet „Angertal“ gegeben.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 770, 772, 774 und DL1 mit der Haltestelle „Oberilp“ angeeignet. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet. Mit Errichtung des Einkaufszentrums können die Busverbindungen einen Bedeutungszuwachs erfahren, was der Sicherung der Linien dient.

### 3. Infrastruktur

#### Technische Infrastruktur

Die Höselser Straße trennt den Einzugsbereich des Ruhrverbandes im Norden und das Verbandsgebiet des BRW im Süden. Die nördliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 50/1 ist weitgehend identisch mit der Grenze der beiden Verbandsgebiete.

Der neue Siedlungsbereich südlich der Höselser Straße soll insgesamt über den Bereich Selbeck, der im Bereich des Verbandsgebietes des BRW liegt, erschlossen werden. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Anschlußkanales notwendig. Da das Wohngebiet aber sukzessive von Süden nach Norden erschlossen werden soll, die Realisierung des Nahversorgungszentrums jedoch zur Verbesserung der Nahversorgung zeitnah erfolgen soll, ist die Anbindung des Schmutzwasserkanals für diese Teilfläche des Siedlungsbereiches an das Verbandsgebiet des Ruhrverbandes vorgesehen. Durch den Wegfall der Hochhäuser Rhönstraße 10-12 sind hier Kapazitäten frei geworden, die genutzt werden können.

Im Verlauf der Höselser Straße verläuft eine Mischwasserkanalisation. Die im Plangebiet neu zu verlegende Kanalisation ist an dieses Kanalnetz anzuschließen. Erforderlichenfalls sind dafür im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche oder auf dem Grundstück Rückhaltmaßnahmen zu realisieren.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das behandlungspflichtige Niederschlagswasser der dem Nahversorgungszentrum vorgelagerten Stellplatz- und Erschließungsflächen und der geplanten öffentlichen Erschließung soll –sofern es nicht über die wasserdurchlässig zu gestaltenden Stellplätze in den Untergrund versickert- gedrosselt nach Norden zur Höselser Straße abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den Bereich der Zuständigkeit des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind zur Umsetzung der Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt Übergangslösungen bis zur Realisierung der Gesamterschließung vorzusehen. Dazu gehört eine temporär geduldete Einleitung der Dachflächenwässer in den südlich angrenzenden Ackerbereich.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen im südlich angrenzenden Siedlungsbereich soll auch das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/1 anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in das vorgesehene Trennsystem eingeleitet werden.

### 5. Altlasten

Ein Hinweis auf Altlasten besteht nicht. Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Eintragungen vorhanden.

## 6. Lärmimmissionen

Da es sich bei der beabsichtigten Nutzung des Nahversorgungszentrums um keine besonders schützenswerte Einrichtung handelt und da nach vorliegenden Untersuchungen davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Emissionen des Straßenverkehrs auf der Höselser Straße für das geplante Sondergebiet nicht überschritten werden, sind im Rahmen des Planverfahrens im Plangebiet diesbezüglich keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallemissionen vom Parkplatz des Nahversorgungszentrums werden durch den im Winkel angeordneten Baukörper gegenüber der südlich angrenzend geplanten Wohnbebauung weitgehend abgeschirmt. Erforderlichenfalls sind für den äußersten westlichen Rand der geplanten Wohnbebauung kleinteilige ergänzende Maßnahmen erforderlich. Für das Mischgebiet, das westlich des Nahversorgungszentrums geplant ist, werden erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes 50/2 entwickelt werden.

## 7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## V. EINZELHANDELSKONZEPT

Zur Überprüfung der Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums ist ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet worden, das neben einer Nahversorgungskonzeption für die gesamte Stadt Heiligenhaus im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die Detailbetrachtung der angestrebten Ansiedlung eines Einzelhandelsbereiches südlich der Höselser Straße vornahm (Nahversorgungskonzeption für die Stadt Heiligenhaus einschließlich der Verträglichkeitsanalyse zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums an der Höselser Straße, Heinze und Partner in Kooperation mit der CIMA Stadtmarketing GmbH, Dortmund / Köln, November 2006).

## 1. Konzeption der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Heiligenhaus

### 1.1 Derzeitige Situation und räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote in der Stadt Heiligenhaus

Derzeit sind zwei standörtliche Nahversorgungsagglomerationen und drei Solitärstandorte im Stadtgebiet von Heiligenhaus auszumachen:

Mit COMET, PLUS und ALDI liegt in der Innenstadt von Heiligenhaus ein beachtliches Nahversorgungsangebot vor. Die Unternehmen tragen maßgeblich zur Kundenfrequenz im Haupteinkaufsbereich bei. Das Angebot wird im Segment ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ ergänzt durch mehrere Parfümerien und zwei Drogeriefachmärkte.

Die Nahversorgung im südlich der Innenstadt gelegenen Wohnsiedlungsbereich ‚Nonnenbruch‘ wird sichergestellt durch einen Discounter in der Königsberger Straße sowie einen Lebensmitteldiscounter an der Brüsseler Straße mit Sichtkontakt zur Hauptverkehrsachse Ratinger Straße. Beide Unternehmen können als verknüpfte Standorte gesehen werden, zumal durch Treppenzugänge und Lichtzeichenanlage auch die fußläufige Anbindung des Discounters an der Brüsseler Straße an den Wohnsiedlungsbereich Nonnenbruch optimiert worden ist.

Der REWE Frischemarkt in der Rheinlandstraße liegt westlich der Innenstadt. Fußläufige Kopplungsbeziehungen mit den Angeboten im Haupteinkaufsbereich bestehen nicht. Das Nachfragevolumen im Standortumfeld zwischen Höselers Platz und Stadtmitte ist eher begrenzt. Über die Talburgstraße ist das Wohngebiet Wassermangel angebunden. Insgesamt handelt es sich in erster Linie um einen mit dem Pkw anzufahrenden Standort, wobei allerdings der Teilabschnitt der Rheinlandstraße zwischen Gohrstraße und Talburgstraße nach Veränderung des Verkehrssystems mit dem Bau der Entflechtungsstraße nur noch eine untergeordnete Verkehrsfunktion haben wird.

Der ALDI-Markt in der Weilenburgstraße liegt solitär in einem vornehmlich gewerblich geprägten Standortbereich. Über die Grubenstraße besteht eine Anbindung zum Stadtteil Oberilp. Es handelt es sich hier ebenfalls um einen primär mit dem Pkw zu erreichenden Standort.

Das real.-SB-Warenhaus an der Velberter Straße übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hetterscheidt. Es bindet auch über die Stadtteilversorgung hinausgehend Kaufkraft.

In den Stadtteilen Oberilp, Unterilp, Wassermangel und Isenbügel sind darüber hinaus kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Segment Nahversorgung vertreten, die mit ihrem begrenzten Angebot nur ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Derzeit zeigt sich nach Auffassung der Gutachter in der Stadt Heiligenhaus ein Ungleichgewicht in der Nahversorgungsqualität. Während die Versorgungssituation in der Stadtmitte, in Hetterscheidt und im Bereich Nonnenbruch als gut einzuordnen ist, kann für das westliche Stadtgebiet im Sinne einer wohnstandortnahen Nahversorgung von einem Versorgungsdefizit gesprochen werden. In diesem Zusammenhang ist beachtenswert, dass in den letzten Jahren in den Stadtteilen Oberilp und Unterilp insgesamt rund 550 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche aufgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt worden sind.

Darüber hinaus wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass sich der Kaufkraftabfluss in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ per Saldo auf rd. 9,4 Mio. € beläuft. Auch in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘ beläuft sich der Kaufkraftabfluss per Saldo auf 5,1 Mio. €. Die ermittelte Handelszentralität zeigt deutlich Entwicklungspotenziale für den Lebensmitteleinzelhandel und den Bereich Gesundheit und Körperpflege in Heiligenhaus auf. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse resultieren in erster Linie aus den Pendlerverflechtungen nach Ratingen, Düsseldorf und Essen.

## 1.2 Nahversorgungskonzeption

Im Rahmen der von den Gutachtern erarbeiteten Nahversorgungskonzeption wurde empfohlen, in Heiligenhaus vier Zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen, die eine Versorgung des Stadtgebietes sicherstellen:

- die **Innenstadt** entlang der Hauptstraße zwischen Schulstraße im Westen und Wülfrather Straße im Osten, einschließlich der Kettwiger Straße und potenzieller Entwicklungsflächen auf dem KIEKERT-Areal.
- der Bereich **Nonnenbruch** mit den Standorten der Lebensmitteldiscounter LIDL und PLUS an der Brüsseler Straße bzw. Königsberger Straße
- der Bereich **Hetterscheidt** mit dem Standort real

sowie den Bereich

- **Höselers Straße / Oberilp** mit dem projektierten Nahversorgungszentrum an der Höselers Straße und dem ergänzenden Versorgungsstandort in Oberilp.

Dabei wurde das vorgesehene Projektvorhaben an der Höselers Straße positiv bewertet, da es die maßgebliche Nahversorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet, insbesondere die Stadtteile bzw. Wohnsiedlungsbereiche Oberilp, Unterilp und Wassermangel übernimmt. Auch aus dem nördlichen Stadtteil Isenbügel dürfte sich eine Versorgungsorientierung zum Projektvorhaben etablieren.

Die vorgenommene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt darüber hinaus auch innerstädtische Entwicklungspotenziale nach Realisierung der Entflechtungsstraße und Verlagerung der Fa. KIEKERT. Auf Basis der ermittelten Marktdaten bleiben dort auch nach Realisierung des Nahversorgungsschwerpunkts an der Höselers Straße Entwicklungsoptionen gegeben.

Das aus den örtlichen Strukturen entwickelte Nahversorgungskonzept mit vier Zentralen Versorgungsbereichen stellt eine ausschließlich an den Nachfragestrukturen der Stadt Heiligenhaus orientierte Nahversorgungskonzeption dar. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe sollten nach Ansicht der Gutachter in den zentralen Versorgungsbereichen die zulässigen Sortimente bestimmt werden.

Demnach sind als zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente in den vier zentralen Versorgungsbereichen zu definieren:

- Lebensmittel;
- Getränke;
- Reformwaren;
- Tabakwaren;
- Drogerieartikel;
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel;
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen;
- Zeitschriften;
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u. a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf;
- Tierfutter.

Insgesamt sichert das vorgeschlagene Nahversorgungskonzept für die Stadt Heiligenhaus mit der planerischen Absicherung von vier Zentralen Versorgungsbereichen nachhaltig eine attraktive, leistungsstarke Nahversorgung in der Stadt Heiligenhaus ab.

## 2. **Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsstandortes Höselers Straße**

### Vorgesehene Nutzungen

Die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 50/1 „Nahversorgungszentrum Höselers Straße“ ermöglicht die Etablierung eines leistungsstarken Nahversorgungsschwerpunkts für das westliche Stadtgebiet. Dieser Nahversorgungsschwerpunkt wird an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche Ober- und Unterilp angebunden und erhält durch die Realisierung von ca. 190 zusätzlichen Wohneinheiten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes 50/2 zusätzliches attraktives Nahpotenzial im Standortumfeld.

Nach den bisher vorliegenden Planungen soll sich das Projektvorhaben im Wesentlichen aus der Standortverlagerung des REWE Frischemarkts an der Rheinlandstraße sowie der Standortverlagerung des ALDI-Markts an der Weilenburgstraße entwickeln. Die Standortverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen von REWE und ALDI tragen neben der Standortoptimierung der Nahversorgung in Heiligenhaus insbesondere auch zur betrieblichen Absicherung der Unternehmen bei, da die heutigen Standorte aufgrund ihrer Größe und Ausgestaltung als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten sind.

Zusätzlich ist die Realisierung eines Drogeriefachmarkts und weiterer kleinerer Shops vorgesehen. Als mögliche Ergänzung sind Bäcker, Metzger oder ähnliche Betriebe denkbar. Insgesamt steht für die Shops als ergänzende Nutzungsbausteine eine mögliche Verkaufsfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> zu Verfügung.

### Auswirkungen der Ansiedlung

Im Rahmen des durchgeführten Gutachtens wurde die Gefährdung des bestehenden Einzelhandelsumsatzes über die Prognose von Umsatzverlagerungen abgeschätzt. Dabei wird üblicherweise davon ausgegangen, dass bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 7 % des in einem Versorgungsbereich oder zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden können. Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei einer Umsatzverlagerung ab 7 % von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Bei relativen Umsatzverlagerungen von über 10 % gehen weite Teile der Rechtsprechung davon aus, dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion eines zentralen Haupteinkaufs- oder Nahversorgungsbereichs zu erwarten sind.

In der Warengruppe ‚**Lebensmittel / Reformwaren**‘ wird mit Realisierung des Projektvorhabens aufgrund der Standortverlagerungen, Verkaufsflächenerweiterungen und Attraktivitätssteigerungen ein Mehrumsatz von 3,9 Mio. € realisiert.

Dabei dürften 1,2 Mio. € vom relevanten Einzelhandel im statistischen Bezirk 9 (Stadtmitte, Nonnenbruch) zum Projektvorhaben umverteilt werden. Dies entspricht 4,6 % des bisher dort realisierten Umsatzvolumens (ohne Umsatzanteil des zum Projektvorhaben verlagerten REWE-Markts). Aus dem Stadtteil Hetterscheidt (statistischer Bezirk 3) dürften lediglich 0,3 Mio. € verlagert werden. Aus dem westlichen Stadtgebiet wird nur ein geringer Anteil der Konsumenten seine Einkaufsgewohnheiten verändern, wenn er bisher schon in maßgeblichem Umfang statt des REWE-Markts in der Rheinlandstraße den Standort REAL aufgesucht hat. Der ausgewiesene Umsatzverlagerungseffekt spiegelt somit die durch die Projektentwicklung ausgelöste Attraktivitätssteigerung in der Nahversorgung für das westliche Stadtgebiet aus.

Von den kleinflächigen Einzelhandelsunternehmen an den Versorgungsstandorten mit ergänzender Versorgungsfunktion in Unterilp (Moselstraße), Oberilp (Europaplatz) und Wassermangel dürfte lediglich ein Umsatzvolumen von 0,1 Mio. € umverlagert werden. Dies entspricht rd. 10,0 % des dort realisierten Umsatzvolumens im Bereich ‚Lebensmittel / Reformwaren‘. Das neu etablierte Nahversorgungszentrum an der Höselser Straße wird einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf diese ergänzenden Versorgungsstandorte ausüben. Ihre Versorgungsfunktion als Standort für den ‚Vergesslichkeitsbedarf‘ könnten sie aber beibehalten, sofern der Bereich der Konzessionäre (Ladenhandwerk, Lotto / Zeitschriften, Blumen) nicht vollständig im Projektvorhaben selbst angeboten wird.

0,9 Mio. € des am Standort zusätzlich realisierten Umsatzvolumens in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ wird das Projektvorhaben mittelfristig aus den Neubaugebieten im unmittelbaren Standortbereich binden. Dieser Effekt unterstreicht die unmittelbare Anbindung im Standortbereich des Projektvorhabens.

Das Projektvorhaben wird darüber hinaus rund 1,2 Mio. € des Kaufkraftabflusses in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ wieder an den Standort Heiligenhaus binden. Dabei handelt es sich um ein Zurückholen von Kaufkraftabflüssen nach Ratingen, Düsseldorf, Essen und Velbert (Pendlerverflechtungen). Vor dem Hintergrund der Größenordnung dieses Rückholeffekts ist grundsätzlich von keiner Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten bzw. Gemeinden auszugehen.

Dieses gilt auch für zusätzliche bisher nicht in Heiligenhaus gebundene Kaufkraft in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. €. Die zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse nach Heiligenhaus fallen auch so gering aus, da gerade im westlich an den Standort angrenzenden Ratingen-Hösel mit Realisierung eines Discounters (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines Verbrauchermarkts (rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ein attraktiver Nahversorgungsbereich etabliert worden ist.

In der Warengruppe ‚**Gesundheits- und Körperpflegeartikel**‘ wird mit Realisierung des Projektvorhabens ein zusätzlicher Umsatz von 2,1 Mio. € erzielt.

Das Projektvorhaben an der Höselers Straße wird vom Einzelhandel in der Stadtmitte und im Stadtteil Nonnenbruch ein Umsatzvolumen von 0,6 Mio. € an sich binden. Das entspricht einer relativen Umsatzverlagerung zum Projektvorhaben in einer Größenordnung 5,4 %. Basis für die Ermittlung des Umsatzverlagerungseffekts ist der warengruppenspezifische Einzelhandelsumsatz ohne den zu verlagernden REWE-Markt, aber einschließlich des entsprechenden Randsortiments des Discounters an der Brüsseler Straße.

Aus Hetterscheidt sowie den Wohnsiedlungsbereichen Oberilp, Unterilp und Wassermangel sind keine Umsatzverlagerungseffekte zu erwarten, da ein relevantes Angebot im Segment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘ dort nicht vorgehalten wird. Das entsprechende Angebot im Standortbereich real.- in Hetterscheidt hat eine zu geringe Attraktivität, als dass hier messbare Verlagerungseffekte ausgelöst werden könnten.

0,2 Mio. € werden durch das sich neu entwickelnde Nahpotenzial des Neubaugebiets im Standortbereich gebunden. Weitere 1,2 Mio. € werden durch das Zurückholen von bestehenden Kaufkraftabflüssen aus Heiligenhaus im Segment ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ erzielt. Dabei handelt es sich um einen regionalen Streueffekt, der bestehende Kaufkraftabflüsse nach Ratingen, Velbert, Essen und Düsseldorf (regionale Pendlerverflechtungen) betrifft. Die Größenordnung des Rückholeffekts signalisiert, dass zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden nicht tangiert werden.

Das Volumen neuer, zusätzlicher Kaufkraftzuflüsse liegt in einem vernachlässigbaren Rahmen von 0,1 Mio. €. Hinzuweisen sei hier auf die durchaus attraktive Abteilung mit Drogerieartikeln im neu etablierten Verbrauchermarkt in Ratingen-Hösel, die eine höhere Kaufkraftbindung aus Richtung Hösel verhindern wird.

### 3. Fazit der Auswirkungsanalysen

In der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ sind aus den bisher in Heiligenhaus etablierten attraktiven Nahversorgungsstandorten in der Stadtmitte, in Hetterscheidt (real.-) sowie im Siedlungsbereich Nonnenbruch keine abwägungsrelevanten Umsatzverlagerungseffekte zu erwarten. Das Projektvorhaben bindet vor allem Kaufkraft aus dem sich neu entwickelnden Wohnsiedlungsbereich sowie über die Reduzierung bestehender Kaufkraftabflüsse.

Die bestehenden ergänzenden Versorgungsangebote in Oberilp, Unterilp und Wassermangel werden einem erhöhten Wettbewerbsdruck unterliegen, sofern im Planbereich gleiche Nutzungen oder Betriebe mit ähnlichen Sortimenten angesiedelt werden. Zur Minderung dieses Wettbewerbsdruckes sollen eigenständige Shops, die dem Ver-

kauf von Tabakwaren, Zeitschriften und als Lotto-Totto-Aannahmestelle dienen, als nicht zulässig festgesetzt werden.

Sollten sich die bestehenden Absatzformen, insbesondere in Oberilp und Unterilp dennoch aufgrund des Wettbewerbsdrucks nicht halten können, so ist dies aber hinzunehmen, da mit Realisierung des Projektvorhabens die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet nachhaltig abgesichert und insgesamt deutlich aufgewertet wird. Auch die mögliche städtebauliche Integration durch ÖPNV-Anbindung und die fußläufige Anbindungsoption sprechen in der Abwägung aller Tatbestände für die Realisierung des Projektvorhabens, das zusätzlich in neue Wohngebiete eingebettet wird. Für die Bewohner von Oberilp stehen auch im Falle einer möglichen Aufgabe bestehender Einzelhandelseinrichtungen weiterhin Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Im Segment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘ werden in maßgeblichem Umfang Kaufkraftabflüsse zurückgeholt. Die Etablierung des Drogeriefachmarkts wird als Wettbewerbsdruck beim Einzelhandel in der Stadtmitte deutlich spürbar sein; negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind aber nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Nahversorgungszentrums im Standortbereich Höselser Straße mit der Etablierung eines Drogeriefachmarkts und der Standortverlagerung der ALDI- und REWE-Märkte ist damit insgesamt als stadt- und regionalverträglich einzustufen.

## VI. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

Als Vorbereitung zur Entwicklung eines Teilbereichs der Wohnbauentwicklungsfläche südlich der B 227 – Höselser Straße soll der Bebauungsplan Nr. 50 / 1 „Nahversorgungszentrum Höselser Straße“ zur planungsrechtlichen Sicherung wohngebietsbezogener Einzelhandelsnutzungen aufgestellt werden.

Den Anbindungspunkt des Plangebietes stellt der Kreuzungsbereich der Bundesstraße 227 - Höselser Straße und der Harzstraße dar. Aufgrund der geplanten Ansiedlungen im Rahmen der Gesamtentwicklung südlich der Höselser Straße ist zur Optimierung des Verkehrsflusses der Ausbau des Kreuzungspunktes in Form eines Kreisverkehrs vorgesehen. An diesen Kreisverkehr schließt die spätere HAUPTERSCHLIEßUNG des Gesamtgebietes an. Mit der Umsetzung der Planinhalte zum B-Plan Nr. 50 / 1 wird ein Teil der späteren HAUPTERSCHLIEßUNG am westlichen Plangebietsrand realisiert, die zur Erreichbarkeit der ca. 200 vorgesehenen Parkplätze des Nahversorgungszentrums erforderlich ist. Eine eigene Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße wird das Nahversorgungszentrum nicht erhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses im unmittelbar an den Kreisverkehr anschließenden Bereich nicht zu gefährden.

Östlich an die geplante HAUPTERSCHLIEßUNG schließt das Nahversorgungszentrum an, in dem mehrere, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Ziel ist die Entwicklung eines kompaktes Nah- und Grundversorgungsangebot für die bestehenden und neugeplanten Siedlungsstrukturen.

Im Einzelnen handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Vollsortimenter mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Drogeriemarkt mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin sollen kleinere Ladenlokale (Shops)

mit Verkaufsflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> angeboten werden. Das Gebäude selbst weist in West-Ost-Richtung eine Länge von ca. 128 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 70 m auf. Ein zur Höselser Straße hin ausgerichteter begrünter Parkplatz ist für ca. 200 Stellplätze konzipiert.

Mit diesem Konzept können zwei ansässige Lebensmittelmärkte den bereits seit längerer Zeit abzusehenden Strukturwandel im Einzelhandel vollziehen und dadurch in ihrem Bestand gesichert werden und der Bevölkerung weiterhin zur Deckung ihres täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzungen in diesem Bereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

## VI. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe und Zusammensetzung der beabsichtigten Nutzungen wird das Nahversorgungszentrum als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die zukünftige Funktion des Sondergebietes als Bereich für die Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes von Heiligenhaus (Oberlip, Unterlip und Wassermangel) verdeutlicht.

In dem Sondergebiet sind Einzelhandelbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.250 m<sup>2</sup> sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen wird wie folgt auf die einzelnen Nutzungen aufgliedert:

*Die einzelnen Betriebe dürfen folgende maximalen Verkaufsflächen nicht überschreiten:*

Lebensmittel-Discounter	900 m <sup>2</sup> ;
Lebensmittel-Vollsortimenter	1.450 m <sup>2</sup> ;
Drogerie-Markt	450 m <sup>2</sup> ;
Kleinteilige Ladeneinheiten (Shops)	450 200 m <sup>2</sup> .

Damit eine gewisse Flexibilität in der Größe der einzelnen Nutzungen bzw. Verkaufsflächen berücksichtigt ist, dürfen ausnahmsweise einzelne Betriebe die angegebene maximale Verkaufsfläche um bis zu 15 % überschreiten, wenn dadurch die Gesamtverkaufsfläche von 3.250 qm nicht überschritten wird. Hierdurch kommt es bei eventuell in Zukunft auftretenden Änderungen der Nutzungszusammensetzung nicht zu einer anderen Grundausrichtung des Nahversorgungszentrums, geringfügige Abweichungen gegenüber der heute vorgesehenen Konzeption sind jedoch zulässig.

*Zur Vermeidung der Ansiedlung einer größeren Zahl an kleinteiligen Ladeneinheiten wird die Gesamtverkaufsfläche der kleinteiligen Ladeneinheiten (Shops) auf maximal 450 qm begrenzt.*

*Zur Klarstellung erfolgt die Festsetzung, dass die Mall nicht zu der Verkaufsfläche gezählt wird, soweit dort keine Waren dauerhaft ausgestellt werden.*

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes und insbesondere zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Heiligenhaus werden die der Versorgung des angrenzenden Versorgungsbereichs dienenden und in einem Nahversorgungszentrum typischen, allgemeinen Sortimente auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens durch eine Positivliste festgesetzt.

Demnach sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Lebensmittel;
- Getränke;
- Reformwaren;
- Drogerieartikel;
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel;
- ~~— Tabakwaren als Randsortiment;~~
- ~~— Zeitschriften als Randsortiment;~~
- ~~— Tierfutter als Randsortiment;~~
- ~~— Schnittblumen und kleine Topfpflanzen als Randsortiment;~~
- ~~— Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u. a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf) als Randsortiment.~~

*Zudem dürfen auf max. 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche einer kleinteiligen Ladeneinheit und auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche des Drogerie-Marktes auch folgende Sortimente als Randsortimente verkauft werden:*

- Tabakwaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Organisation;
- Baby-, Kinderartikel;
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe;
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren;
- Foto, Optik;
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastellartikel, Kunstgewerbe;
- Musikalienhandel;
- Uhren, Schmuck;
- Spielwaren, Sportartikel;
- Blumen;
- Campingartikel;
- Fahrräder und Zubehör;
- Tiernahrung.

*In den Lebensmittelmärkten dürfen auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche außer den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung auch folgende aufgeführte Sortimente als Randsortimente verkauft werden:*

- Tabakwaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Organisation;
- Baby-, Kinderartikel;
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe;
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren;
- Foto, Optik;
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastellartikel, Kunstgewerbe;
- Musikalienhandel;
- Uhren, Schmuck;
- Spielwaren, Sportartikel;
- Blumen;
- Campingartikel;
- Fahrräder und Zubehör.

~~Darüber hinaus wird zur Gewährleistung eines gewissen Spielraums festgesetzt, dass auf insgesamt maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch oben nicht genannte Sortimente als freie Sortimente verkauft werden.~~

~~Zur Minderung des Wettbewerbsdruckes auf vorhandene Einrichtungen in Oberilp werden eigenständige Shops, die dem Verkauf von Tabakwaren, Zeitschriften, Schnittblumen und kleinen Topfpflanzen, dem allgemeinen Grundbedarf an Schreibwaren sowie als Lotto-Totlo Annahmestelle dienen, als nicht zulässig festgesetzt.~~

~~Um zu verhindern, dass sich im Falle einer Schließung der größeren Ladeneinheiten Betriebe mit erheblichen zentrenschädigenden Auswirkungen ansiedeln, wird festgesetzt, dass Schnittblumen und kleine Topfpflanzen sowie der allgemeine Grundbedarf an Schreibwaren nur als Randsortiment der größeren Ladeneinheiten verkauft werden dürfen. Damit wird die Ansiedlung von Blumenläden oder Schreibwarengeschäften, die in Konkurrenz zu bestehenden Betrieben stehen, verhindert.~~

Die vorgenannten Beschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung der Einzelhandelsstruktur von Heiligenhaus und hier der Ausbildung der zentralen Versorgungsbereiche unter Vermeidung von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt.

Da es sich bei den beiden größten Nutzern im Sondergebiet um die Verlagerung von bestehenden Einzelhandelsmärkten handelt, die auch bisher nicht in zentralen Lagen ansässig sind, ist unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen insgesamt davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungslagen nicht bestehen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt die Begrenzung der Intensität einer möglichen Bebauung. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,5 werden die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 für die GRZ bzw. 2,4 für die GFZ deutlich unterschritten. Mit diesen Festsetzungen kann das Projekt entsprechend der Hochbauplanung realisiert werden.

*Entsprechend der Hochbauplanung werden die zukünftigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die Bauhöhen zu begrenzen und somit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Für den überwiegenden Teil des Gebäudes wird eine Höhe von 169,00 m über NN festgesetzt, so dass hier ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 7 m ermöglicht wird. Für den herausgehobenen Teil der Mall wird eine Höhe von ca. 10,5 m angestrebt; dementsprechend wird eine maximal zulässige Höhe von 173,0 m über NN festgesetzt.*

~~wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt.~~

GRZ und GFZ liegen für das Sondergebiet mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird allerdings eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Durch diese Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die Inanspruchnahme weiterer Flächen und damit eine Ausdehnung in den Außenbereich entbehrlich.

~~Die Überschreitung der GRZ wird zudem teilweise dadurch kompensiert werden, dass die Flächen der Stellplätze in dem Sondergebiet wasserdurchlässig angelegt werden.~~

## 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Gebäude erfolgt entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze als rechtwinkliger Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze weisen die Baugrenzen eine Tiefe von 36,5 m und entlang der östlichen eine Tiefe von 42,0 m auf.

## 4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße, die unmittelbar in den neu als Kreisverkehr umzubauenden Kreuzungsbereich der Höseier Straße und der Harzstraße einmündet. An den geplanten Kreisverkehr schließt die für das Gesamtareal ausgelegte Hapterschließung in einer ersten Ausbaustufe im Rahmen der Umset-

zung der Inhalte des Bebauungsplanes 50/1 als Zufahrt für das Nahversorgungszentrum an.

Aufgrund der Bedeutung der Haupteinschließung auch für die weiteren Planungsstufen werden die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum erfolgt ausschließlich von der geplanten Haupteinschließung in ausreichendem Abstand zum geplanten Kreisverkehr, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses nicht zu beeinträchtigen. Zur Sicherung der anbaufreien Zone wird im Bebauungsplan entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Höselers Straße sowie bis zu der in ausreichendem Abstand gelegenen Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hieran südlich anschließend wird der Bereich der Einfahrt im Bebauungsplan definiert.

## **5. Nebenanlagen und Stellplätze**

Zur Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind. ~~Zudem sind auf diesen Flächen Überdachungen für Einkaufswagen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von jeweils 25 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.~~

## **6. Natur und Landschaft**

### **6.1 Grünflächen**

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird im Übergang zur Freien Landschaft ein Streifen als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hier soll durch die Stadt Heiligenhaus als künftigen Eigentümer der Straßenfläche die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen, um das zukünftige Nahversorgungszentrum in Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.

### **6.2 Minderungsmaßnahmen / Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Stellplatzanlage sollen als Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft Pflanzgebote im Bebauungsplan zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt werden.

So soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden, dass die Stellplätze innerhalb des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen sind. Insgesamt sind im Bereich der Stellplatzanlage 25 Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dachflächen im festgesetzten Sondergebiet zu mindestens 75 % ihrer Gesamtfläche mindestens extensiv zu begrünen sind.

Darüber hinaus wird zur Gewährleistung einer Mindesteingrünung des Siedlungsrandes in Richtung Westen entlang der westlichen Grenze des Sondergebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 6 einheimische Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang 16 – 18 20–25 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.

Diese Eingrünung des Nahversorgungszentrums setzt sich in Richtung Süden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsr Grün" fort. Dort sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen.

~~Als weitere Maßnahme zur Verminderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes – insbesondere des Bodenwasserhaushaltes – wird die Festsetzung aufgenommen, dass offene Stellplätze so herzustellen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.~~

### 6.3 Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da das Bebauungsplangebiet vollständig nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, liegt mit der Umsetzung der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Zur Abschätzung der Höhe dieses Eingriffes wurde durch das Umweltbüro Essen, Essen, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht innerhalb des Plangebietes selber ausgeglichen werden kann. Für das verbleibende Kompensationsdefizit ist daher die Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das vereinfachte Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) zugrunde gelegt.

Auf Grundlage dieser Methode kommt dem Ausgangszustand des Planungsgebietes ein ökologischer Gesamtflächenwert von 33.640 Wertpunkten zu.

Gemäß der angewandten Methode kommt dem Planungsgebiet unter Einberechnung der festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach Realisierung des Planvorhabens ein ökologischer Gesamtflächenwert von 2.590 Wertpunkten zu.

Aus dem Gesamtflächenwert nach Realisierung der Maßnahme und dem Gesamtflächenwert vor Realisierung der Maßnahme errechnet sich durch Subtraktion der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 31.050 Wertpunkten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50/1 umfasst fast ausschließlich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Kompensation der Eingriffe ist daher außerhalb des Entwicklungsgebietes zu realisieren.

Vorgesehen die Entwicklung einer Obstwiese und die Entwicklung von Waldrand auf einer Fläche, die nördlich von Oberilp liegt (Gemarkung: Isenbügel; Flur 3, Flurstücke 111 und 112). Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 39.602 m<sup>2</sup> ist bereits teilweise

von Wald eingenommen. Für eine Aufwertung stehen somit ca. 22.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## **7. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW**

Zur Begrenzung der Größe von Werbeanlagen und Verhinderung von städtebaulich unangemessenen Werbeanlagen im Übergang zum angrenzenden Freiraumbereich sind in den Bebauungsplan folgende Regelungen auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW aufgenommen worden:

- Einzelanlagen oder freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe des Gebäudes des beworbenen Betriebes nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Hinzuzurechnen auf die Gesamtgröße sind auch freistehende Werbeanlagen auf der vor der jeweiligen Fassadenseite liegenden Grundstücksfläche. Oberhalb der Attika befindliche Werbeanlagen und Dachaufbauten zu Werbezwecken sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben sowie periodisch ein- oder ausschaltenden Lichtreklamen und so genannte Laserkanonen, die auf bestimmte Nutzungen aufmerksam machen wollen, sind nicht zulässig.

## **8. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sowie auf das eventuelle Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen.

## VII. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere der Bebauungsplan Landschaftspflegerische Begleitplan (umweltbüro essen, 2006), die zu früheren Verfahrensständen erstellten Gutachten „Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Höselers Straße" – Vorentwurf“ (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996a), „Regenwasserversickerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Höselers Straße" der Stadt Heiligenhaus“ (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996b) und „Ökologische Bestandsaufnahme Bereich südlich Höselers Straße in Heiligenhaus“ (Hamann & Schulte (2002)) sowie die Stellungnahmen der Fachämter und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Außerdem wird das Gutachten „Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Freibadgeräusche im Bebauungsplangebiet Nr. 50 „Wohnbebauung südlich Höselers Straße““ (RWTÜV, 201) für die Beurteilung der Immissionsverhältnisse herangezogen.

### 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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.

#### **Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen (Immissionsschutz und Abfall)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, der sich zurzeit in der Überarbeitung befindet. Der geltende Plan stellt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft" dar. Innerhalb des Plangebietes sind keine Festsetzungen getroffen worden.

Es liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

## Immissionsschutz

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

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. 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 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.

Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägiges Regelwerk. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar sind

Die TA Lärm gibt die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel differenziert nach Gebietskategorien vor. Die Richtwerte sind am Immissionsort außerhalb von Gebäuden einzuhalten, so dass zum Schutz vor Überschreitungen ausschließlich aktive Maßnahmen in Frage kommen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht vorliegen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen zu tragen. Eine Änderung ist u.a. dann wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB (A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Die Erhöhung des Beurteilungspegels ist allerdings nur von Bedeutung, wenn sie auf den baulichen Eingriff zurückzuführen ist. Die Lärmsteigerung muss ihre Ursache ausschließlich in der baulichen Maßnahme haben; die allgemeine Verkehrsentwicklung, die auch ohne die Baumaßnahme eingetreten wäre, darf nicht mitberücksichtigt werden. Dieser Verkehr wird bei der Ermittlung des Beurteilungspegels neutralisiert, indem der zu erwartende Beurteilungspegel einmal bezogen auf den Zustand ohne und einmal mit Baumaßnahme ermittelt wird.

### Naturschutzrecht

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

### Wasserrecht

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

### Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Herausragende Bedeutung erlangen diesbezüglich Böden die die im Gesetz definierten Funktionen in besonderem Maße erfüllen (schutzwürdige Böden).

Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

## 3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Planungsraum liegt südlich der Höseler Straße am westlichen Stadtrand nahe der Grenze zu Ratingen.

Ursprünglich sollten alle Entwicklungsflächen südlich der Höseler Straße in einem Bebauungsplan erfasst werden. Dieser Plan wird nunmehr in **zwei Teilbebauungspläne** mit den Nummern 50/1 (für das Nahversorgungszentrum) und 50/2 (Wohngebiet und Mischbauflächen) getrennt behandelt. Das Plangebiet 50/2 umschließt das Plangebiet 50/1 im Osten und Süden. Wegen der engen Verflechtung beider Verfahren ist die Umweltprüfung vielfach nicht auf die Auswirkungen des vorliegenden Planes 50/1 zu begrenzen, sondern muss auch die Auswirkungen von Bebauungsplan 50/2 mit berücksichtigen.

Fast das gesamte Plangebiet ist ackerbaulich genutzt und Teil einer großräumigen, wenig strukturierten Agrarlandschaft.

Nach Norden schließt sich der hochverdichtete Ortsteil Oberilp an, der durch mehrere Hochhäuser (bis 12 Etagen) an der Höselser Straße weit in die Landschaft hinein prägend wirkt. Nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet Weilenburgstraße/Schopshofer Weg. Östlich des Entwicklungsgebietes liegen neben verschiedenen Freizeitflächen (Freibad, Hallenbad, Tennisplätze) auch einige Einfamilienhäuser, die von der Höselser Straße aus erschlossen werden. Im Süden gehört der durch abwassertechnische Anlagen (Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken) massiv veränderte Oberlauf des Selbecker Baches noch zum Entwicklungsgebiet. Ansonsten schließen sich südlich und westlich des Entwicklungsgebietes überwiegend ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an, in denen Hoflagen wie "Groß-Selbeck" und "Gut Anger" sowie Waldflächen nur untergeordnete Flächenanteile erreichen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem einzelnen gewinkelten Gebäudekomplex für mehrere Einzelhandelsunternehmen und einem parallel zur Höselser Straße angeordneten Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen vor. Von den Stellplätzen aus soll durch mehrere Stützmauern der Höhenunterschied zur tiefer liegenden Höselser Straße überwunden werden. Zu diesem Zweck wird voraussichtlich ein wesentlicher Teil der vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze zu beseitigen sein.

Die GRZ soll bei 0,5 liegen und unterschreitet damit den für Sonderflächen übliche Wert von 0,8 deutlich, jedoch wird für Stellplätze und Zufahrten eine tatsächliche Flächenausnutzung für bauliche Anlagen von 95 % zugelassen.

Die Verkehrserschließung soll über einen neuen Kreisverkehr am nordwestlichen Rand des Entwicklungsgebietes und eine Erschließungsstraße ausgehend von diesem Kreisverkehr erfolgen. Die Straße grenzt fast unmittelbar an die westliche Entwicklungsgebietesgrenze und somit die offene Agrarlandschaft an und wird auch der Erschließung weiter Teile des Wohngebietes dienen, dass über den Bebauungsplan 50/2 planungsrechtlich gesichert werden soll. Die westliche Seite der öffentlichen Verkehrsfläche wird teilweise durch eine Stützmauer zu den dort etwas höher, jedoch außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerflächen abgegrenzt.

Die Regenentwässerung soll teilweise durch Ableitung in die nördlich gelegene Kanalisation (Überführung des behandlungspflichtigen Niederschlagswassers in das Einzugsgebiet der Ruhr), teilweise durch eine provisorische Versickerung auf südlich gelegenen Freiflächen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50/2) erfolgen.

Begrünte, bodenbürtige Flächen werden nur in geringem Umfang an der Plangebietsgrenze in Form eines schmalen Verkehrsgrünstreifens sowie einer Pflanzbindung parallel der Erschließungsstraße innerhalb des Sondergebietes festgesetzt.

#### **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

##### Status-quo-Prognose

Durch den Verzicht auf die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung (=Null-Prognose) werden sich keine wesentlichen Änderungen der gegenwärtigen Situation ergeben.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht wesentlich verändern würde.

##### Schutzgut Mensch

###### **Lärmschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes liegen Angaben aus einem zu einer früheren städtebaulichen Konzeption für das Entwicklungsgebiet südlich der Höselser Straße erstellten Gutachtens vor (RWTÜV, 2001). Dieses Gutachten geht von Emissionspegeln aus, in denen eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsstärke gegenüber aktuellen Werten bereits berücksichtigt wird.

Die Immissionsprognose im Gutachten des RWTÜV von 2001 belegt, dass im Falle einer Wohnbebauung südlich der Höselser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts an allen Immissionspunkten zu erwarten sind. Die Überschreitungen betragen an den straßenzugewandten Seiten tagsüber bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A). Das Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte in der Regel bereits durch übliche Maßnahmen des Lärmschutzes (lärmschützende Grundrissanordnung, baulicher Schallschutz) eingehalten werden können.

Die aktuell vorgesehene Nutzung als Sondergebiet ist im Gutachten nicht betrachtet worden. Die höheren Orientierungswerte für Sondergebiete werden jedoch diesen Unterlagen zufolge unterschritten.

###### **Erholung und Freizeit**

Eine explizite Erschließung für die Freizeitnutzung ist nicht vorhanden. Jedoch besteht ein offenbar regelmäßig genutzter Trampelpfad von der Höselser Straße nach Süden. Dessen Bedeutung wird auch durch eine entsprechende Festsetzung im Landschaftsplan dokumentiert. Von ‚Gut Groß-Selbeck‘ über ‚Gut Anger‘ verläuft ein längerer Wanderweg, der auch als siedlungsnaher Rundweg genutzt wird.

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist als Ackerflächen genutzt. Lediglich an der Höselser Straße finden sich straßenbegleitend Gehölzbestände mit zum Teil älterem Baumbestand.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend geringe bioökologische Wertigkeiten aufweisen. Bei dieser Beurteilung nicht berücksichtigt sind die speziellen tierökologischen Aspekte und hier insbesondere die der Offenlandarten wie Feldlerche und Feldhase.

Die Ersetzbarkeit der Biotoptypen im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Auch die Strukturvielfalt wird durchweg als gering bezeichnet.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten komme dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Die diesbezüglich besonders bedeutenden Flächen im Biotopverbundkataster der LÖBF liegen am Höselbergbach (500 m westlich), am Angerbach und am Mittel- und Unterlauf des Selbecker Baches.

Differenzierter stellt sich die Beurteilung der Flächen unter Berücksichtigung der Ansprüche spezieller Tierarten dar. Hier erlangen auch Teile der Ackerflächen sowie die Grünland und Gehölzstrukturen am Selbecker Bach eine hohe bzw. mittlere Wertestufung.

Zur Fauna des Planungsraumes liegt neben älteren Untersuchungen (Ökoplan 1992) und Hinweisen aus dem ehrenamtlichen Naturschutz insbesondere eine Untersuchung von 2001/2002 (Hamann & Schulte, 2002) vor, auf die im Folgenden Bezug genommen wird<sup>1</sup>.

Demzufolge sind auf den Freiflächen etwa zwischen dem Golfplatz im Westen, der Höselser Straße im Norden, der Siedlungsgrenze im Osten und den Höfen Klein Selbeck und Anger im Süden zahlreiche bemerkenswerte und zum Teil schützenswerte Tierarten nachgewiesen worden. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bebauungspläne 50/1 und 50/2, die in diesem Zusammenhang zwingend zusammen zu beurteilen sind finden sich noch die in der folgenden Tabelle verzeichneten schutzwürdigen Arten.

---

<sup>1</sup> Es ist zu berücksichtigen, dass gegenüber den Darstellungen bei Hamann und Schulte (2002) das Entwicklungsgebiet und die Eingriffsflächen erheblich reduziert wurden. Die Darstellung bezieht sich nur auf die aktuell relevanten Flächen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NRW	RL Bergisches Land	RL Rheinland	streng gesch. Art
<b>Vögel</b>					
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	D			ja
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	3		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	V	2		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	3		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	+	V		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	+		
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	D			ja
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V		
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	3	1		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	+	3		ja
<b>Säuger</b>					
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>	3		3	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+ N		+ N	ja

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

V Vorwarnliste

N Zusatz: von Naturschutzmaßnahmen abhängig, sonst höherer Gefährdungsgrad

+ nicht gefährdet

D deutschlandweite Gefährdung (wandernde Arten, Durchzügler)

Ergänzungen zum Status als „streng geschützte Art“: umweltbüro essen. auf Basis einer Abfrage am 14.11.2006 bei [www.Naturschutzfachinformationssystem-nrw.de](http://www.Naturschutzfachinformationssystem-nrw.de).

Innerhalb des geplanten Baugebietes (= Eingriffsfläche) finden sich Brutreviere der Feldlerche. Darüber hinaus sind Braunkehlchen, Goldammer, Kiebitz und Turmfalke (nur randlich) als Gäste und Durchzügler nachgewiesen. Feldhasen wurden an verschiedenen Stellen im absehbaren Eingriffsbereich nachgewiesen.

Innerhalb der ebenfalls zum Entwicklungsgebiet gehörenden und durch die Regenbecken geprägten Fläche am Selbecker Bach treten Goldammer und Dorngrasmücke sowie die Zwergfledermaus hinzu.

In einem weiteren Umkreis von 100 m bzw. 200 m wurden neben den genannten Arten auch Rauchschwalbe, Dorngrasmücke, Schafstelze, Haus- und Feldsperling nachge-

wiesen. Die bei Hamann und Schulte (2002) verzeichneten Nachweise bemerkenswerter Heuschreckenarten liegen ebenso wie die Nachweise zahlreicher weiterer Arten bereits mehr als 200 m vom Eingriffsbereich entfernt und werden daher an dieser Stelle nicht mehr berücksichtigt.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nach Angaben der Bodenkarte 1:50.000 weit überwiegend durch Parabraunerde aus Lösslehm bestimmt.

Von Nordosten reicht auf einer Hangschulter ein Bereich mit eher flachgründigen Braunerden in das Plangebiet.

Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur sind vor allem durch den deutlichen Abtrag von Löß in Hanglage und dessen Anlagerung im Tal eingetreten. Im Gutachten zur Regenwasserversickerung von 1996 wird diesbezüglich ausgeführt: „Im Bereich der durchgeführten Rammkernsondierungen zeigt deutlich die stattgefundene Erosion der letzten Jahrzehnte durch die ackerbauliche Nutzung. Die gemessenen Lößauflagen sind geringer mächtig als dies nach den Aussagen der Reichsbodenschätzung zu erwarten gewesen wäre. Insbesondere in den steilen Hangflächen wird dies deutlich. Direkt oberhalb des Regenrückhaltebeckens findet eine Akkumulation des abgeschwemmten Lößes statt.“

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Nutzungen auch nicht zu erwarten.

Mit Bodenwertzahlen überwiegend größer 75 ist das biotische Ertragspotenzial im Plangebiet meist als sehr hoch zu bewerten. Zum Ausdruck kommt dies auch durch eine entsprechende Darstellung in der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst NRW, 2004), die den überwiegenden Teil des Plangebiets in der niedrigsten Schutzkategorie 1 (schutzwürdig), kleinere Teile auch als besonders schutzwürdig verzeichnet,

Bei der Wertung dieser Ausweisungen ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung dieses Kartenwerkes für Zwecke der Regionalplanung erfolgt ist und demzufolge selbst massive lokale Veränderungen (zum Beispiel durch Bebauung) aber auch weniger massive (z. B. durch starke Erosion) nicht berücksichtigt sind. Zudem sind die gemäß GD-NRW (2004) aus Gründen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdigen Böden im fraglichen Landschaftsraum nahezu flächendeckend (Schutzstufen 1-3) ausgebildet.

Zu den Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser liegt eine umfassende Untersuchung (KTB, 1996b) vor. In diesem Rahmen wurden Wasserdurchlässigkeiten in unterschiedlichen Tiefen und mit unterschiedlichen Methoden ermittelt. Diese gemessenen Werte lagen meist deutlich schlechter als in den einschlägigen Regelwerken für die Versickerung gefordert. Die Studie kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet "aufgrund der Stauwasserverhältnisse sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit der Lößlehmdecke und des Untergrundes ... technisch und rechtlich nicht realisierbar" ist.

Versickerung im erweiterten Sinne ist somit nur in Form von wasserdurchlässigen Belägen für kleinere Flächen wie Garagenzufahrten, Terrassen und ähnlichen möglich, bei denen das Verhältnis von versickerungswirksamer Fläche und angeschlossener Fläche weniger stark verändert wird als bei üblichen Versickerungsmulden.

Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens handelt es sich um Böden mit weiter Verbreitung und durchschnittlichen Eigenschaften. Es ist daher davon auszugehen, dass diesbezüglich keine besonderen und damit planungserheblichen Ausprägungen des Bodens im Plangebiet bestehen.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört überwiegend zum Einzugsgebiet der Anger. Mit dem Selbecker Bach liegt ein Oberflächengewässer südlich des Plangebietes, dessen ursprünglicher Quellbereich jedoch durch den Bau abwassertechnischer Anlagen massiv verändert wurde. Das Plangebiet hat nur einen geringen flächenmäßigen Anteil des Quelleinzugsgebietes, zusammen mit dem Plangebiet 50/2 sind jedoch große Teile des Gewässereinzugsgebietes absehbar von Siedlungsentwicklungen betroffen.

Grundwasser steht im Plangebiet in der Regel in großen Tiefen an. Die Grundwasserneubildung ist zurzeit nur gering beeinträchtigt, da allenfalls kleinste Teilflächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, ist aufgrund des großen Flurabstandes als groß zu bezeichnen.

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

Eine Wasserschutzzone ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Jedoch liegt der nördliche Teil des Plangebietes in einer projektierten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Heiligenhaus.

#### Schutzgut Luft und Klima

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

Im Plangebiet selbst ist der Klimatotyp "Freilandklima" zu erwarten. In den Siedlungsflächen nördlich der Höselers Straße ist vom Klimatotyp "Stadtrandklima" auszugehen, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft oder stark durchgrünter Wohnbebauung erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet. Somit ist im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Jedoch ist davon auszugehen, dass die offene Struktur im Plangebiet sowie den weiteren Entwicklungsflächen südlich der Höselers Straße dazu beiträgt, dass insbesondere Winde aus Süden und Südosten (Hauptwindrichtungen) ungehindert für eine Durchlüftung im verdichteten Stadtteil Oberilp sorgen können.

Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Strukturierung durch Gehölze auszuschließen. Die offenen Ackerflächen werden allerdings nennenswert zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen, die reliefbedingt nach Süden in den unbelasteten Freiraum abfließt und somit keine wesentliche stadtklimatische Bedeutung erlangt.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Als wichtigste Emissionsquelle ist der Verkehr zu nennen. Es wird daher und weil das Plangebiet zudem vergleichsweise windoffen liegt, angenommen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

### Schutzgut Landschaft

Die naturräumlich bedingt bewegte Topographie ermöglicht im überwiegenden Teil des Entwicklungsgebietes weit reichende Blickbeziehungen.

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird von der Siedlungsrandlage bestimmt. Nach Norden prägt das unvermittelte Nebeneinander großvolumiger Bebauung (Hochhäuser) und weitgehend ausgeräumter Agrarlandschaft das Landschaftsbild, wobei die Siedlungsflächen aufgrund der Lage auf einem Höhenrücken weit in die Landschaft hinein prägend wirken. Nach Osten hingegen ist durch die dortigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Tennisplätze und Freibad mit ihren hohen Grünanteilen ein allmählicher Übergang zwischen Siedlungs- und Freiflächen gewährleistet.

Die nördlich der Hösefer Straße gelegenen Siedlungsflächen werden durch ihre gegenüber dem nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes bestehende Tieflage (ein Höhenrücken verläuft parallel auf der Südseite der Hösefer Straße) von vielen Standorten aus südlicher Richtung nicht vollständig als landschaftsästhetische Beeinträchtigungen wahrgenommen. Im Entwicklungsgebiet ist diese „kaschierende“ Wirkung des Höhenrückens kaum noch vorhanden und eine wirksame Eingrünung und landschaftliche Einbindung kann nur von begrenzter Wirksamkeit sein.

Innerhalb der Freiflächen ist – neben der geringen Strukturierung durch gliedernde Landschaftselemente – vor allem der Gegensatz der ausgedehnten Ackerflächen in Kuppen- bzw. Hanglage und schmalen Bändern mit Grünlandnutzung und Wald in den Tallagen prägend.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

### Schutzgüter-Wechselwirkungen

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

## **5. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen**

### Schutzgut Mensch

#### **Lärmschutz**

Da nach vorliegenden Untersuchungen davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrs auf der Höselser Straße für das geplante Sondergebiet nicht überschritten werden, sind im Rahmen des Planverfahrens im Plangebiet diesbezüglich keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallemissionen vom Parkplatz des Nahversorgungszentrums werden durch den im Winkel angeordneten Baukörper gegenüber der südlich angrenzend geplanten Wohnbebauung weitgehend abgeschirmt. Erforderlichenfalls sind für den äußersten westlichen Rand der geplanten Wohnbebauung kleinteilige ergänzende Maßnahmen erforderlich. Für das Mischgebiet, das westlich des Nahversorgungszentrums geplant ist, werden erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes 50/2 entwickelt werden.

#### **Erholung und Freizeit**

Durch die Realisierung des Vorhabens im Plangebiet gehen keine Flächen verloren, die eine Bedeutung für die Naherholung aufweisen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Baumaßnahmen im gesamten Entwicklungsgebiet (Bebauungspläne 50/1 und 50/2) werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in Anspruch genommen, die zwar hinsichtlich ihrer Biotopstruktur überwiegend geringe bioökologische Wertigkeit haben, jedoch teilweise für Tierarten der offenen und halboffenen Agrarfluren von hoher Bedeutung sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme weniger Einzelbäume im Randbereich der Höselser Straße die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird.

Betroffen sind fast 1,5 ha Ackerfläche und weniger als 1.000 m<sup>2</sup> straßenbegleitende Gehölzfläche.

Das Plangebiet hat an den faunistisch besonders bedeutsamen Flächen zwar nur geringen flächenmäßigen Anteil, wird aber aufgrund zunehmender Störungen in den angrenzenden Flächen auch allein und bereits während der Bauphase zu einer erheblichen Beeinträchtigung zum Beispiel des Feldlärchen im Plangebiet 50/2 führen. Da insbesondere störungsempfindliche Tierarten betroffen sind, muss die Beurteilung der Auswirkungen auf einzelne Arten jedoch generell in Zusammenhang mit dem Plangebiet 50/2 vorgenommen werden.

Durch die Reduzierung der Eingriffsflächen gegenüber früheren städtebaulichen Zielen sind entgegen der Ergebnisse der ökologischen Bestandsaufnahme (Hamann und Schulte, 2002) keine Arten mehr durch einen direkten Verlust von Brutplätzen betroffen, die an bestimmte Strukturen (wie beim Feldsperling die Masten der 10kV-Leitung)

gebunden sind. Für die Arten Feldlerche, Schafstelze und Feldhase werden Brutreviere bzw. Aufenthaltsräume verloren gehen, die zu einer Verlagerung auf angrenzende Reviere führen, sofern dort eine höhere Siedlungsdichte ermöglicht wird. Dazu ist das Angebot entsprechend bewirtschafteter Flächen von besonderer Bedeutung. Insbesondere bei Feldlerche (wegen der Einschränkung des Horizontwinkels) und Feldhase (als ausgesprochenes Fluchttier) sind Beeinträchtigungen auch im 100 m Umkreis noch zu erwarten. Die Vorkommen dieser Arten werden im Entwicklungsgebiet bei Umsetzung der gesamten Planung erlöschen.

Die Durchzügler Braunkehlchen, Goldammer, Kiebitz und Turmfalke können auch jede der verbleibenden Ackerflächen zur Rast oder Nahrungssuche nutzen bzw. tun dieses bereits derzeit.

Die im Umkreis von 100 m um die Eingriffsflächen zusätzlich nachgewiesenen Arten sind differenziert zu betrachten:

Die Dorngrasmücke ist, wie auch die Goldammer, weitgehend an die Grünland-Gehölz-Komplexe am Selbecker Bach gebunden. Da diese erhalten und gegebenenfalls optimiert werden sollen (KTB, 1996a) ist von einer nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Arten nicht auszugehen. Der Haussperling als kulturfolgende Art könnte tendenziell sogar von der Bebauung profitieren, wenn in den Außenhüllen der Gebäude Brutmöglichkeiten entstehen. Gleichermaßen wird die Rauchschnalbe durch die Wohnbebauung vermutlich nicht nachhaltig betroffen sein.

Der Mäusebussard wird, da sein Brutplatz in den Waldbeständen am Selbecker Bach nicht betroffen ist, sein Nahrungsrevier lediglich verlagern.

Zusammenfassend stellen bereits Hamann und Schulte (2002) fest, dass „die Kompensationsbilanz nicht auf den Biotopschutz für gefährdete Tierarten anzurechnen ist... (und) ... der hierfür notwendige funktionale Ausgleich auf zusätzlichen Flächen zu leisten“ sei.

Für diesen funktionalen Ausgleich wäre eine Extensivierung von weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld erforderlich, durch die die ökologische Tragfähigkeit dieser Flächen für kulturfolgende Arten erhöht werden würde, wie dies auf Ausgleichsflächen für den Nahe gelegenen Golfplatz nachgewiesen ist.

Unter den nahe gelegenen Ackerflächen kommt die Fläche zwischen Entwicklungsgebiet und Zufahrtsweg zu ‚Gut Anger‘ wegen der dort bestehenden Störungen nicht in betracht. Vorgeschlagen wurden daher bei Hamann und Schulte die Flächen südwestlich der Eingriffsflächen, die ursprünglich im FNP als Flächen für Naturschutzmaßnahmen dargestellt werden sollten. Aktuell stehen diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen jedoch nicht zur Verfügung. Daher kann ein ortsnaher funktionaler Ausgleich derzeit nicht angeboten werden.

### Schutzgut Boden

Durch die Errichtung der Erschließungsstraße das neue Gebäude und den Parkplatzes erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

Betroffen sind Böden, die wegen ihrer Ertragspotentiale als besonders schutzwürdig gelten (Geologischer Dienst NRW, 2004). In Hinblick auf die planerische Abwägung ist

zu berücksichtigen, dass nahezu alle Böden auch im weiteren Umfeld des Entwicklungsgebietes als besonders schutzwürdig verzeichnet sind.

Dieser Ausweisung auf Basis der Bodenkarte 1:50.000 stehen gutachterliche Aussagen gegenüber (KTB, 1996b), dass es durch die langjährige ackerbauliche Nutzung zu erheblichen erosionsbedingten Bodenabträgen gekommen ist. Diese sind in der Bewertung nach Bodenkarte nicht berücksichtigt und relativieren die Einstufung der Böden als „besonders schutzwürdig“.

#### Schutzgut Wasser

Durch die zukünftige Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Entwicklungsgebiets keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Messbare und erhebliche Auswirkungen auf die Schüttung der Quelle des Selbecker Baches sowie die Wasserführung im Bach sind durch die Realisierung der Vorhaben im Plangebiet 50/1 allein nicht zu erwarten.

Es ist jedoch erkennbar, dass in Zusammenhang mit Plan 50/2 dezidierte Untersuchungen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich werden, die auch die bisherigen Veränderungen im Quellbereich in Betracht ziehen müssen.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Geltungsbereich der Klimatoptyp "Stadtrandklima" einstellen wird. Dieser Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten und ist somit auch für die geplante gewerbliche Nutzung verträglich.

Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es außerdem zu einer Lärm- und Staubeentwicklung, wogegen erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.

#### Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die Siedlungsgrenze wird sich weit nach Süden und Westen verschieben, der offene Landschaftscharakter weitgehend beseitigt.

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

Im Geltungsbereich von Plan 50/1 kann infolge der am äußersten westlichen Rand vorgesehenen Erschließungsstraße eine landschaftsästhetisch wirksame Eingrünung nur in geringem Umfang verwirklicht werden. Der Verlust wesentlicher Teile der straßenbegleitenden Gehölzbestände und die Anordnung von Stützmauern resultieren aus dem Bau des Kreisverkehrs und der bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heran vorgesehenen Stellplätze, die aufgrund der Höhenabwicklung deutliche Bodenbewegungen erfordern.

Es ist daher vorgesehen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier durch die Festsetzung von grüngestalterischen Maßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzgebot am westlichen Rand der Stellplatzanlage und auf der Stellplatzanlage, Verkehrsgrün) sowie das Verbot von Werbeanlagen außerhalb der Gebäude sicherzustellen.

Die Realisierung einer durchgehenden landschaftsgerechten Eingrünung an der westlichen Grenze des Plangebietes wäre nur möglich, wenn die Straßenfläche deutlich von der Grundstücksgrenze abrückt oder ein Grundstückstreifen auf der westlichen Nachbarfläche (außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches) zur Verfügung gestellt würde. Der Verlust der Gehölze an der Höselser Straße wäre nur zu vermeiden, wenn der Umfang der Baumaßnahmen reduziert oder die für das Sondergebiet bereitgestellte Fläche vergrößert würde. Beide Möglichkeiten zur Eingriffsminderung sind im städtebaulichen Konzept nicht vorgesehen und können daher im Rahmen der Eingriffsbewertung nicht geltend gemacht werden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Sachgüter oder Kulturgüter sind durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden 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 zusätzliche Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

## **6. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

### Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Plangebietes für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Straßen, Parkplätze etc.) vor. Damit wird ein fast vollständiger Verlust der verbliebenen Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt verbunden.

**F1. Regenwasserversickerung**

- Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind offene Stellplätze so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.
- *Begründung:* Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v.a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden.

**F1 Dachbegrünung (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Dachflächen im festgesetzten Sondergebiet sind zu mindestens 75 % ihrer Gesamfläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**F2 Begrünung der Stellplatzfläche (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind im Bereich der Stellplatzanlage insgesamt 25 einheimische und standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 16-18 20-25 cm anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2m x 3m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

**F3 Begrünung der Stellplatzfläche (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 16-18 20-25 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

**F4 Verkehrsgrünfläche (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses bestimmter Formen von Werbeanlagen vorgesehen, die ebenfalls der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dienen.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Bilanzierung wurde nach dem vereinfachten Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eine zu kompensierende Eingriffsintensität von **31.050 Punkten** ergeben, die nicht im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50/1 umfasst fast ausschließlich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Kompensation der Eingriffe ist daher außerhalb des Entwicklungsgebietes zu realisieren.

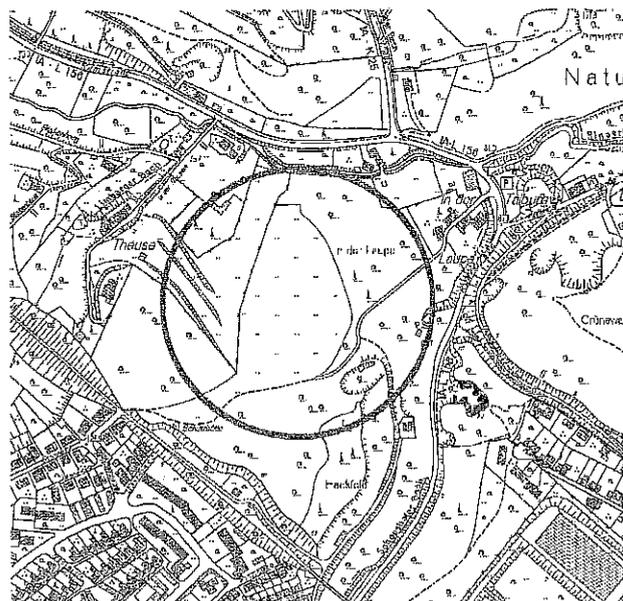
Vorgesehen die Entwicklung einer Obstwiese und die Entwicklung von Waldrand auf einer Fläche, die nördlich von Oberilp liegt (Gemarkung: Isenbügel; Flur 3, Flurstücke 111 und 112). Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 39.602 m<sup>2</sup> ist bereits teilweise von Wald eingenommen. Für eine Aufwertung stehen somit ca. 22.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

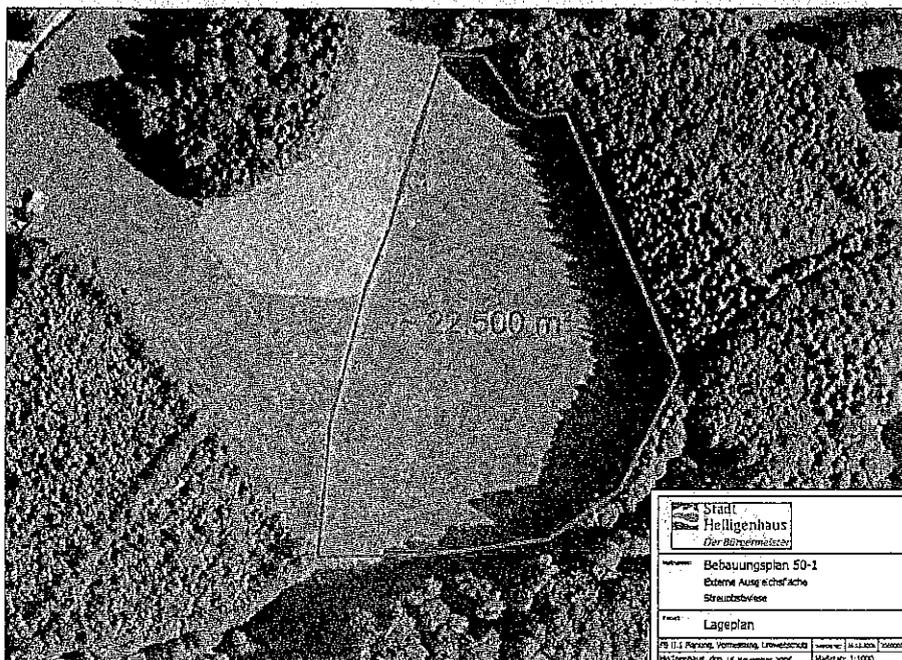
Derzeit ist die Fläche von Wirtschaftsgrünland eingenommen und als Weidefläche für Pferde genutzt. Der vorhandene Wald verfügt nach Angaben der Stadt Heiligenhaus, die Eigentümerin der Fläche ist, über keinen Waldrand.

Vorgesehen sind Maßnahmen, die Arten der halboffenen Landschaften fördern. Es handelt sich um die Entwicklung von Waldrand auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>, einer Landschaftshecke an der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und einer Obstwiese auf den von den beiden anderen Maßnahmenflächen eingeschlossenen Restareal von etwa 17.300 m<sup>2</sup>. Die Größe der Obstwiese als einer vergleichsweise offenen Fläche stellt eine hinreichende Größe für Arten der Halboffenlandschaften dar. Durch die Landschaftshecke wird eine Gliederung und Aufwertung auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirkt, der Waldrand wertet die vorhandenen Waldflächen auf, ohne dass dies direkt auf die Kompensation angerechnet wird.

Auf der gesamten Fläche entsteht ein Biotopkomplex, der mit einer mittleren Wertigkeit von 6 Punkten zu werten ist. Da die Grünlandfläche einen Ausgangswert von 4 Punkten aufweist, wird eine mittlere Wertsteigerung von 2 Punkten und eine Gesamtaufwertung von 45.000 Punkten erreicht. Der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf im Plangebiet wird somit deutlich überschritten. Das Plus soll als Ökokonto für andere Eingriffsvorhaben angerechnet werden.

Details der Umsetzung der Maßnahme sollen unmittelbar vor Ort mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden.





## 7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

### Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Für das Entwicklungsgebiet südlich der Höseler Straße wird bereits seit mehr als 15 Jahren eine bauliche Entwicklung vornehmlich für den Wohnungsbau und ergänzende Nutzungen diskutiert. Im Verlauf der Jahre wurden zahlreiche Plankonzepte entwickelt, die ursprünglich einen deutlich größeren Flächenumfang hatten. Daher wurde die Fläche bereits im Gebietesentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Hinsichtlich der Zielsetzung Wohnungsbau hat sich mit dem Freiwerden innerstädtischer Flächen (Kiekert-Areal) eine neue Situation eingestellt, die es erlaubt hat, den Umfang der vorgesehenen Wohnbauflächen südlich der Höseler Straße erheblich zu reduzieren und das Angebot unterschiedlicher Wohnformen auf den Einfamilienhausmarkt zu reduzieren. Das Kiekert-Areal soll demgegenüber vorrangig für den Geschosswohnungsbau vorgesehen werden.

Der Bedarf für ein Nahversorgungszentrum im westlichen Stadtgebiet ist gutachterlich nachgewiesen. Die einzigen in Betracht kommenden Flächen liegen südlich der Höseler Straße. Eine grundsätzliche Standortalternative für das Einkaufszentrum besteht somit nicht. Festzustellen ist jedoch, dass innerhalb des Areals durchaus andere Standorte prinzipiell in Betracht kommen.

### Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Standortauswahl

Für die Gesamtentwicklung des Areals südlich der Höselers Straße wurden zahlreiche städtebauliche Konzepte entwickelt, die derzeit unter dem Gesichtspunkt der veränderten und sich konkretisierenden Zielsetzung (kein Geschosswohnungsbau, verringerter Flächenumfang, Nahversorgungszentrum) überarbeitet werden.

Für den gewählten Standort des Nahversorgungszentrums spricht, dass auch die Anbindung des Gesamtareals an die Höselers Straße aus verkehrstechnischen Gründen vorrangig am äußersten nordwestlichen Rande des Plangebiets erfolgen muss. Die Anordnung des Nahversorgungszentrums im Plangebiet 50/1 stellt somit sicher, dass Wohngebiete durch Ziel- und Quellverkehr zum Zentrum kaum belastet werden.

Für das Zentrum wurden verschiedene Varianten innerhalb eines vorgegebenen Baugrundstücks untersucht.

## **8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

## **9. Monitoring**

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

## **10. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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 die Realisierung des Planvorhabens hinsichtlich der Schutzgüter Flora-Fauna und Boden sowie zumindest im Kontext der Gesamtplanung auch für das Schutzgut Wasser erhebliche Auswirkungen haben wird.

Diesbezüglich sind folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

1. Da im Plangebiet überwiegend Flächen in Anspruch genommen werden sollen, die von Biotoptypen eingenommen werden, die vergleichsweise geringe bioökologische Werte aufweisen, handelt es sich um einen diesbezüglich ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden kann. Auch hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes von nachrangiger Bedeutung. Jedoch treten im Umfeld des Entwicklungsgebietes (Plangebiet und Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes 50/2) zahlreiche schutzwürdige Tierarten auf. Von Bedeutung sind insbesondere die Arten die auf die offenen und wenig gestörten Agrarflächen angewiesen sind. Es ist absehbar, dass durch Störungen im Umfeld des Plangebietes die Vorkommen bodenbrütender Arten bereits erheblich beeinträchtigt werden, durch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Entwicklungsgebiet zumindest die Feldlerche vollständig verdrängt wird. Ein funktionaler Ausgleich ist im Umfeld zwar prinzipiell möglich, wie die zur Planung vorliegenden älteren Gutachten belegen. Die erforderlichen Flächen stehen derzeit aber tatsächlich nicht für eine ökologische Aufwertung zur Verfügung.
2. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz als „streng geschützte“ zu beurteilende Arten sind infolge der starken Reduzierung des Entwicklungsgebietes nicht mehr unmittelbar betroffen.
3. Bei den in Anspruch zu nehmenden Böden handelt es sich aufgrund ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit um solche mit besonderer Eignung zur Erfüllung der gesetzlich definierten Bodenfunktionen. Sie sind daher gemäß Darstellung des Geologischen Dienstes NRW als schutzwürdige Böden anzusehen und nach Möglichkeit von einer baulichen Nutzung auszunehmen. Im Entwicklungsgebiet ist jedoch gutachterlich belegt, dass der natürliche Bodenaufbau durch Erosion deutlich verändert ist und das Schutzkriterium „natürliche Ertragsfähigkeit“ nicht mehr in dem Umfang erfüllt wird, wie entsprechend der Darstellung in den Bodenkarten anzunehmen.
4. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens im Plangebiet nicht vorgesehen bzw. absehbar, da das Plangebiet allein nur einen geringen Anteil am Einzugsgebiet des Selbecker Baches und seines quellnahen Oberlaufes hat. Bei Umsetzung aller Planungen im Entwicklungsgebiet sind jedoch erhebliche Auswirkungen nicht auszuschließen, die Maßnahmen erfordern, den Gewässerschutz (Quellschutz und Schutz des Oberlaufes des Selbecker Baches) umfassend zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter Klima/Lufthygiene und Mensch (Immissionen und Erholung) sind nicht nachhaltig oder erheblich betroffen:

1. Die Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht. Der sich einstellende Klimatotyp darf als für Wohnzwecke und somit auch für die geplante Nutzung gut geeignet gelten.
2. Die Lärmbelastungen in einem durch Schallimmissionen von der Höselers Straße bereits deutlich vorbelasteten Raum erscheinen durch übliche Maßnahmen des

Schallschutzes beherrschbar. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in bestehenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten. Anforderungen, die sich in Hinblick auf die geplanten Wohngebiete im Entwicklungsgebiet beziehen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 50/2 berücksichtigt.

3. Erholungsflächen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Eine mittelbare Auswirkung entsteht nur durch die Zugehörigkeit des Plangebietes zu einem für die Naherholung genutzten Landschaftsraum. Diese Auswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen.

Im Plangebiet kann ein durch Grünflächen gestalteter Übergang in die freie Landschaft nur in geringem Umfang realisiert werden, da die notwendigen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Diesbezüglich wird durch Pflanzgebote zum Beispiel zur Dachbegrünung, kleinflächige Anpflanzungen sowie Festsetzungen hinsichtlich nicht zugelassener, das Orts- und Landschaftsbild besonders beeinträchtigende Werbeformen, eine Minderung der Auswirkungen sichergestellt.

## VIII. ABWÄGUNGSGRUNDSÄTZE

Die wesentliche Änderung der Planung sowohl auf FNP- Ebene als auch in der verbindlichen Bauleitplanung ist die Änderung der Gebietstypik einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Sondergebiet bzw. zusätzlich Wohnbauland für den erweiterten, neuen Siedlungsbereich. Die mit der Planung verbundenen umwelterheblichen Auswirkungen werden im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Der Nutzungsänderung im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Fläche wird gegenüber der heutigen Nutzung oder einer anderweitigen Planungsalternative der Vorrang gegeben, da mit der Planung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches geschaffen werden, der zur Verbesserung der heutigen Versorgungsstrukturen im westlichen Stadtgebiet von Heiligenhaus beiträgt. Dabei ist die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtung in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang zu der angestrebten Wohnbauentwicklung im östlichen angrenzenden Bereich zu sehen.

Die Inanspruchnahme des Freiraums für eine Siedlungsentwicklung an dieser Stelle trägt dem immer noch vorhandenen Bedarf an attraktiven Wohnlagen im Stadtgebiet von Heiligenhaus Rechnung. Durch die geplanten differenzierten Wohnungsangebote mit Doppel- und Reihenhäusern und freistehenden Einzelhäusern kann eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnqualität und damit insgesamt eine Aufwertung der Stadt Heiligenhaus als Wohnstandort verbunden sein. Die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtungen trägt dazu bei, die wohnungsnahere Versorgung vorhandener und geplanter Wohnstandorte durch entsprechende Einzelhandelseinrichtungen zu verbessern und damit insgesamt auch zur Verbesserung der Wohnqualität im westlichen Bereich von Heiligenhaus beizutragen.

Zwar werden mit der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe spürbare Auswirkungen auch auf die Innenstadt von Heiligenhaus erwartet, diese werden jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Die bestehenden ergänzenden Versorgungsangebote in Oberilp, Unterilp und Wassermangel werden einem erhöhten Wettbewerbsdruck unterliegen, falls im Planbereich gleiche Nutzungen oder Betriebe mit ähnlichen Sortimenten wie die vorhandenen Betriebe angesiedelt werden.

Sollten sich die bestehenden Absatzformen, insbesondere in Oberilp und Unterilp aufgrund des Wettbewerbsdrucks nicht halten können, so ist dies aber hinzunehmen, da mit Realisierung des Projektvorhabens die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet nachhaltig abgesichert und insgesamt deutlich aufgewertet wird. Auch die mögliche städtebauliche Integration durch ÖPNV-Anbindung und die fußläufige Anbindungsoption sprechen in der Abwägung aller Tatbestände für die Realisierung des Projektvorhabens, das zusätzlich in neue Wohngebiete eingebettet wird. Für die Bewohner von Oberilp stehen auch im Falle einer möglichen Aufgabe bestehender Einzelhandelseinrichtungen weiterhin Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die Belange des Freiraums und die Belange an eine zusätzliche Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, attraktiven Wohnraum und Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, wurden in diesem Zusammenhang sorgfältig abgewogen und liegen der Planung für die Erweiterung des Siedlungsbereiches zu Grunde.

Vor diesem Hintergrund wird die Zielsetzung der Stadt Heiligenhaus, zusätzliche Wohnungsbau- und gewerblich genutzte Flächen zu schaffen, höher bewertet und die negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter insofern zurückgestellt.

## IX. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	ca. 13.100 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.960 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 110 qm
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 19.170 qm</b>

## X. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Umgestaltung der Höselers Straße zur Errichtung des Kreisverkehrs sowie dem Bau der neuen Planstraße verbunden. Diese Übernahme der Kosten wird über die Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus abgewickelt.

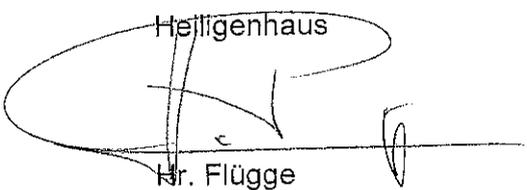
Aufgestellt:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

  
Essen / Heiligenhaus, 28.03.2007

Heiligenhaus

  
Hr. Flügge

Erster / Technischer Beigeordneter