

## Entwurfserläuterungen

### Planungsanlass und Entwicklungsziele

Nördlich der Oberilp und des PanoramaRadweges, südlich des Ortsteils Wassermangel befindet sich an der Talburgstraße gelegen ein Grundstück im Eigentum des Bundes, das teils bis zum Jahr 1998 als Bundeswehr-Gerätedepot, teils noch bis zum Sommer 2021 durch das Technische Hilfswerk des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen genutzt wurde. Die Gebäude beider Nutzungen stehen heute leer. Der Planungsraum umfasst ca. 14,7 ha.

Im Jahr 2018 hat die Bundesregierung die Verbilligungsrichtlinie in Kraft gesetzt. Ziel der VerBR 2018 ist es, Grundstücke, die nicht für Bundeszwecke benötigt werden, zügig für die Schaffung von Wohnraum nutzbar zu machen. Dazu können entsprechende Liegenschaften des Bundes an Länder und Kommunen, insb. für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, zu attraktiven Preisen verkauft werden.

Nach ersten Gesprächen im Jahr 2018 hat die Stadt Heiligenhaus der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mitgeteilt, Interesse zur Entwicklung und damit für den Ankauf besteht. Nachdem zunächst geklärt werden musste, ob das Grundstück an der Talburgstraße seitens einer Bundesbehörde benötigt wird, teilte im Jahr 2021 das Bundesfinanzministerium mit, dass ein Teil des Grundstücks (etwa 3,9 ha) für die Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Zollverwaltung vorgesehen ist. Die übrigen Flächen werden an die Stadt Heiligenhaus veräußert.

Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als brachliegende Flächen mit Wildwuchs, leerstehenden Gebäuden und dichtem Baumbestand im Randbereich dar. Neben den Flächen, die im Eigentum des Bundes stehen, befindet sich auch eine kleinere städtische Fläche im Plangebiet. Auf diesem Grundstück befindet sich eine Entsorgungsanlage, die auch weiterhin bestehen bleiben soll.

Ziel der städtischen Planung ist die Entwicklung von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen. Dadurch soll insbesondere die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus gesichert und gleichzeitig die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden. Erschlossen wird das Gebiet von Norden über die Talburgstraße. Die Entwicklungsfläche des Bundes umfasst eine Sonderbaufläche, auf der ein Einsatztrainingszentrum für den Zoll entstehen soll. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Talburgstraße, jedoch getrennt von der Erschließung der städtischen Fläche.

Aufgrund der attraktiven Lage bietet sich das Grundstück insbesondere für eine Wohnnutzung an. Wesentliche Standortvorteile sind der unmittelbar angrenzende Wald sowie die Nähe zu verschiedenen sozialen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, wie Sport- und Spielplätze, Kindergärten und die Grundschule St. Suitbertus, die nur ca. 10 Gehminuten entfernt ist. Ein weiterer positiver Aspekt ist der südlich angrenzende Panoramaradweg, über den die Innenstadt von Heiligenhaus fußläufig in ca. 25 Minuten zu erreichen ist. Gleichzeitig bietet dieser eine attraktive Radverbindung in die umliegenden Nachbarstädte. Der nächstliegende Nahversorgungsbereich befindet sich an der Höselers Straße in einer Entfernung von ca. 5 Autominuten. Für eine Gewerbenutzung ist die Fläche ebenfalls geeignet, da sich unmittelbar südlich angrenzend das bestehende Gewerbegebiet anschließt. Außerdem ist das Plangebiet über die Talburgstraße an das überörtliche Straßennetz und zukünftig, nach Fertigstellung der Anschlussstelle der Autobahn A 44, auch an das Autobahnnetz angebunden, sodass eine

schnelle Verbindung besteht. Dabei wird der Verkehr nur geringfügig an Wohngebieten vorbeigeführt.

### Planungsrecht

Der Regionalplan Düsseldorf (Stand: 2018) weist für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus stellt aufgrund der bisherigen Nutzung „Sonderbaufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan ist daher zumindest für die Bereich der Wohn- und der Gewerbeflächen im Parallelverfahren zu ändern. Das Änderungsverfahren wird in Kürze begonnen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht aktuell nicht. Da die beabsichtigte Bebauung nicht gemäß § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden kann, wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 80 "nördlich PanoramaRadweg / westlich Talburgstraße" durchgeführt.

### Gewerbe

Westlich angrenzend an das Einsatztrainingszentrum soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entstehen, die das nordwestlich angrenzende Wohngebiet nicht negativ beeinträchtigen. Gleichzeitig hat das geplante Gewerbegebiet keine Abstandserfordernisse gegenüber der südlich liegenden bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe und dient somit als Puffer zwischen den unterschiedlich immissionsträchtigen Gewerbenutzungen. Es werden Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 3,3 ha geschaffen.

### Wohnen

Nördlich des Einsatztrainingszentrums soll als Übergang zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ein Gebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entstehen. Vorgesehen ist sowohl Geschosswohnungsbau mit Wohnungen unterschiedlicher Größe, als auch die Ansiedlung von wohnverträglichen, nicht störenden Gewerbebetrieben.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll als Ergänzung zur angrenzenden bestehenden Wohnsiedlung ein Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Für eine optimale Grundstücksausnutzung sind die Gärten vorzugsweise südwestlich ausgerichtet. Auch die Dachflächen haben zur Förderung energieeffizienter Bauweisen weitestgehend eine Süd-West-Ausrichtung, um beispielsweise Solaranlagen errichten und somit erneuerbare Energien nutzen zu können.

Zudem beabsichtigt die Stadt Heiligenhaus im Zuge der Wohnraumoffensive des Bundes, der Länder und Kommunen auf dem Gelände auch preisgünstigen und geförderten Wohnraum zu realisieren. Im Einfamilienhaussegment werden ca. 30 Wohneinheiten, im Mehrfamilienhaussegment ca. 125 Wohneinheiten geschaffen. Die Erkenntnisse aus der Wohnraumbedarfsanalyse werden berücksichtigt.

### Sondergebiet

Im Sondergebiet soll vom Bund ein Einsatztrainingszentrum für den Zoll umgesetzt werden. Dieses besteht voraussichtlich aus drei Hauptgebäuden, welche eine Raumschießanlage, eine

Sporthalle sowie ein Einsatztrainingsgebäude umfassen. Darüber hinaus wird es im Nordwesten einen Außentrainingsbereich geben und mittig des Geländes ist die Stellplatzanlage mit einem Gemeinschaftsplatz geplant. Die Zufahrt erfolgt im Osten direkt von der Talburgstraße. Das südöstlich liegende Bestandsgebäude bleibt erhalten. Das Trainingsgelände wird mit einem ca. 2,20m hohen Sichtschutzzaun eingefriedet. Betriebszeiten werden voraussichtlich werktags zwischen 7 Uhr und 20 Uhr liegen, samstags wird bereits nachmittags der Betrieb enden. Hinsichtlich der Lärmimmissionen und der Sicherheit der benachbarten Bevölkerung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im weiteren Planverfahren wird es zu den geplanten Betriebsabläufen nähere Aussagen geben.

### Grünflächen

Zur Durchgrünung und Auflockerung wird das Quartier von einer Grünfläche mit Wegeverbindungen und Aufenthaltsflächen durchzogen. Diese verläuft von Osten nach Westen und fungiert als optische Trennung zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet bzw. dem Sondergebiet. Weitere zusammenhängende Grünflächen befinden sich in den Randbereichen des Quartiers unter anderem als Ergänzung zu den bestehenden Waldflächen und als Ausgleich der vorhandenen Geländeversprünge. Eine direkte Wegeverbindung zum südlich liegenden Panoramaradweg wird außerhalb des Verfahrens noch geprüft. Weitere Wegeverbindungen sind zum nördlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung besteht aus einer Ringstraße mit einzelnen, davon abgehenden Stichstraßen. Im östlichen Teil des Plangebietes weist die Straße einen breiteren Querschnitt auf als im dahinterliegenden Wohngebiet. Der breite Straßenquerschnitt von ca. 14 m ist insbesondere für die größer dimensionierten Transportfahrzeuge vorgesehen, um den gewerblichen Verkehr zu ermöglichen. Eine Wendemöglichkeit besteht in der dafür geplanten Stichstraße, damit das Wohngebiet unter anderem vom Lieferverkehr verschont bleibt. Der Straßenquerschnitt im Wohngebiet ist mit ca. 9 m ebenfalls großzügig geplant, damit die Verkehrsfläche beispielsweise mit Baumstandorten sowie Sitz- und Spielmöglichkeiten aufgewertet werden kann. Gleichzeitig sollen darin Besucherstellplätze untergebracht werden.

### Umwelt und Klimaschutz

Die Stadt Heiligenhaus verfolgt auch mit diesem Projekt das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2030. Entsprechende Maßnahmen, insb. zur Nutzung erneuerbarer Energien, werden im Laufe des weiteren Verfahrens definiert und, soweit möglich, im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird zurzeit davon ausgegangen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft als eher gering zu bewerten ist. Im Rahmen eines noch aufzustellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Artenschutzprüfung wird ermittelt, welche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind.

### Weiteres Verfahren

Im weiteren Aufstellungsverfahren, sowohl für den Bebauungsplan, als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans, werden insbesondere ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung, ein Boden- bzw.

Altlastengutachten, ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten eingeholt. Auch das Thema Bergbau wird geprüft. Sollte es Hinweise auf weitere notwendige Fachbeiträge geben, werden auch diese im weiteren Verfahren erarbeitet.