

Begründung zur 22. Flächennutzungsplan-Änderung Bereich: „Sondergebiet Höseler Straße“

Stand: 21. August 2007



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÄNDERUNGSBEREICH, BESTANDSBESCHREIBUNG	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	3
2.1	Gebietsentwicklungsplan	3
2.2	Bauleitplanung	3
2.3	Landschaftsplanung	3
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	4
3.1	Planungsanlass/Planungsziel	4
3.2	Flächennutzungsplan-Änderung	4
3.2.1	Umweltauswirkungen	5
3.2.2	Infrastruktur	5
3.2.3	Verkehr	6
3.2.4	Versorgung der Bevölkerung	6
3.2.5	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	8
3.2.6	Orts- und Landschaftsbild / Naturhaushalt	10
4.	UMWELTPRÜFUNG / EINGRIFFSREGELUNG	11
4.1	Umweltbericht	12
4.1.1	Schutzgut Mensch	13
4.1.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	13
4.1.3	Schutzgut Boden	15
4.1.4	Schutzgut Wasser	15
4.1.5	Schutzgut Luft / Klima	16
4.1.6	Schutzgut Landschaft	17
4.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.1.8	Wechselwirkungen	17
4.1.9	Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
4.1.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
4.1.11	Monitoring	18
4.1.12	Zusammenfassung	18
5.	HINWEISE	19
5.1	Altlasten	19
5.2	Bodendenkmalschutz	19

1. ÄNDERUNGSBEREICH, BESTANDSBESCHREIBUNG

Die 22. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft eine ca. 1,32 ha große Fläche im westlichen Stadtgebiet von Heiligenhaus, südlich des Ortsteils Oberilp und der Höselers Straße. Die Lage sowie die Abgrenzung sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich wird derzeit, ebenso wie die umliegenden westlichen, südlichen und östlichen Flächen als Ackerland genutzt. Lediglich entlang der Höselers Straße befinden sich einige Gehölze. Nördlich der Höselers Straße sind die angrenzenden Großsiedlungen Ober- und Unterilp für das Umfeld prägend. Weiter in östlicher Richtung schließt der von Wohn- und Gewerbenutzungen durchzogene Bereich südlich der Höselers Straße bis zur Ratinger Straße an.

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. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

2.1 Gebietsentwicklungsplan

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 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Höselers Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

2.2 Bauleitplanung

Durch die 1. Flächennutzungsplan-Änderung, die am 05.07.2006 wirksam wurde, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend befindet sich die neu zu erschließende Wohnbaufläche südlich der Höselers Straße. Für das gesamte Gebiet der 1. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt, der zur Vereinfachung der Planabläufe in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 50/1 „Sondergebiet Nahversorgung Höselers Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck, Selbecker Straße – Höselers Straße“ aufgeteilt wurde.

Im Norden grenzen die Wohnbauflächen der Ober- und Unterilp an und im Westen Flächen für die Landwirtschaft.

2.3 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Wird ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht, treten diese widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Im Rahmen der 2. Änderung des Landschaftsplanes wurde das südlich gelegene Selbecker Bachtal als Naturschutzgebiet festgesetzt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

3.1 Planungsanlass/Planungsziel

Die Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet wird von den Bewohnern, insbesondere seit dem weitestgehenden Wegfall der privaten Versorgungsstruktur in der Ober- und Unterilp, seit längerem bemängelt. 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 Höseler Straße, bietet sich im Rahmen der Erschließung dieses Standortes die Entwicklung eines neuen Marktes an, um neben dem Ausgleich der Versorgungsdefizite in der Ober- und Unterilp auch die Käuferschichten des neuen Wohngebietes zu bedienen. Insgesamt sollen hier ca. 190 Wohneinheiten realisiert werden. Hiefür wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens hat es sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, den Bebauungsplan in zwei Teilbereichen zu entwickeln, den Bebauungsplan Nr. 50/1 „Sondergebiet Nahversorgung Höseler Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck, Selbecker Straße – Höseler Straße“. Somit kann der notwendige verkehrstechnische Anschluss an die Höseler Straße planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Vorfeld der Planungen äußerte ein weiterer Lebensmittelmarkt den Wunsch der Verlagerung, so dass sich die Überlegungen verfestigten, innerhalb des neuen Wohngebietes an der Höseler Straße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, in dem die beiden verlagerungswilligen Betriebe mit größerer Verkaufsfläche angesiedelt werden. Hinzukommen soll ein Drogeriemarkt sowie kleinere Shops. Ein kompaktes Nah- und Grundversorgungsangebot soll entstehen.

Hiefür ist die Ausweisung einer *Sonderbaufläche* notwendig. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel/Nahversorgungszentrum* dargestellt. Auf Anregung der Bezirksregierung im Rahmen der Landesplanerischen Abstimmung wird durch eine textliche Darstellung die landesplanerisch abgestimmte Verkaufsfläche von maximal 3.250 m² dargestellt.

An dem Standort sollen ein Lebensmitteldiscounter mit 900 m² Verkaufsfläche, ein Vollsortimenter mit 1.450 m² Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit 450 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Als weitere Ergänzung sind kleinteilige Shops mit Lebensmittelhandwerk, Dienstleistungen oder Gastronomie mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 450 m² geplant. Der Bebauungsplan Nr. 50/1 beschränkt die Gesamtverkaufsfläche ebenfalls auf 3.250 m². Ein zur Höseler 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.

3.2 Flächennutzungsplan-Änderung

Entsprechend der obigen Ausführungen, werden durch die 22. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich südlich der Höseler Straße eine *Wohnbaufläche* umgewandelt in ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel/Nahversorgungszentrum* (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit einer maximal zulässigen Ver-

kaufsfläche von 3.250 m². Mit dieser Darstellung wird die zukünftige Funktion des Sondergebietes als Bereich für die Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes von Heiligenhaus (Oberilp, Unterilp und Wassermangel) verdeutlicht.

Da die jeweiligen Verkaufsflächen der beiden geplanten Lebensmittelmärkte die Regelvermutungsgrenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten, ist zu überprüfen, ob sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Im Folgenden werden daher die möglichen Auswirkungen, die in § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannt sind, untersucht.

3.2.1 Umweltauswirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von direktem Eintrag von Schadstoffen in den Naturhaushalt sind durch die Art der Gewerbeansiedlung nicht zu befürchten. Lediglich das erhöhte Verkehrsaufkommen an diesem Standort bewirkt einen erhöhten Schadstoffeintrag in die Luft sowie Geräuschimmissionen. Da es sich aber größtenteils um eine Verlagerung von Ortsansässigen, an zwei verschiedenen Standorten im westlichen Heiligenhaus angesiedelten Unternehmen handelt, ist die zusätzliche Belastung als nicht sehr hoch einzustufen. Die neu entstehenden direkt anliegenden Wohngebiete sind durch die vorgesehene Konzeption des Nahversorgungszentrum in einem südwestlichen Winkelgebäude mit Parkplätzen, die zur Höseler Straße ausgerichtet sind, von schädlichen Umweltauswirkungen durch das Verkehrsaufkommen (Luftschadstoffe, Lärm, Licht) geschützt. Die Anlieferung der Lebensmittelmärkte erfolgt eingekapselt, so dass hiervon auch keine direkten Umweltauswirkungen auf die anliegenden neuen Wohngebiete ausgehen.

Nach Norden grenzt ein Gewerbebetrieb (Autohändler) und ein Hochhaus an. Von der zwischengelagerten Bundesstraße B 227 gehen Umweltauswirkungen aus, die diejenigen des Einkaufszentrums überlagern. Da es auf der Höseler Straße jedoch keinen Linksabbieger geben wird, wird der Verkehr vom und zum Nahversorgungszentrum über den neu anzulegenden Kreisverkehr an der Rhönstraße geführt, so dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen an den genannten Gebäuden vorbeigeführt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Höseler Straße um eine Bundesstraße handelt, die aufgrund ihrer regionalen Verbindungsfunktion zur Aufnahme des heutigen und auch des zukünftigen Verkehrsaufkommen ausgebaut ist. Im Verhältnis zu der Gesamtzahl der Wohneinheiten und der gewerblichen Nutzungen, die zum heutigen Zeitpunkt über die B227 erschlossen werden, ist der mit der Planung verbundene Neuverkehr als vernachlässigbar zu bewerten.

3.2.2 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen sind die der Versorgung dienende Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Darunter versteht man neben der technischen Infrastruktur, die alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie den Verkehr umfasst, auch

Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser, Feuerwehr, Sportanlagen, Einzelhandel, Ärzte,...

Verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden. An der vorgelagerten Bundesstraße befinden sich Bushaltestellen, so dass ein Erreichen nicht nur durch den Individualverkehr, sondern auch mit dem öffentlichen Personen Nahverkehr gesichert ist.

Am Standort bildet die Höselers Straße die Grenze der Einzugsbereiche des Ruhrverbandes im Norden und des Verbandsgebietes des BRW im Süden. Das gesamte neue Baugebiet südlich der Höselers Straße soll über den Bereich Selbeck entwässert werden. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Anschlußkanales notwendig. Da das Wohngebiet sukzessive erschlossen werden soll, die Realisierung des Einkaufszentrums jedoch zeitnah erfolgen soll, ist die Anbindung des Schmutzwasserkanals an das Verbandsgebiet des Ruhrverbandes vorgesehen. Durch den Wegfall der Hochhäuser Rhönstraß 10-12 sind hier Kapazitäten frei geworden, die genutzt werden können.

Weitere technische Infrastruktureinrichtungen sind durch den Anschluss an bestehende Netze vorhanden.

Wohnfolgeeinrichtungen bedingt die Flächennutzungsplan-Änderung nicht; als Nahversorgungszentrum wird der neue Standort selber eine wichtige Funktion als Teil der Infrastruktur für das westliche Stadtgebiet wahrnehmen.

3.2.3 Verkehr

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Planstraße, die westlich am Nahversorgungszentrum vorbeiführt und auch die südlich angrenzenden neuen Wohngebiete erschließen wird. Die Planstraße wird einen Kreuzungsbereich mit der Höselers Straße/Rhönstraße bilden, der als Kreisverkehr ausgebildet wird. Eine eigene Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße wird das Nahversorgungszentrum nicht erhalten, da das Grundstück außerhalb der zur Erschließung bestimmten Ortsdurchfahrt liegt, also anbaufrei ist. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden; gemessen wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Weiterhin bedürfen bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt innerhalb eines Abstandes von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Das geplante Nahversorgungszentrum wird über die Bushaltestelle Höselers Straße/Rhönstraße mit den Linien 770, 772, 774 und DL1 angedient. Mit Errichtung des Einkaufszentrums können die Busverbindungen einen Bedeutungszuwachs erfahren, was der Sicherung der Linien dient.

3.2.4 Versorgung der Bevölkerung

Zur Deckung des wiederkehrenden kurzfristigen Bedarfs bevorzugt die große Mehrheit der Verbraucher Discountmärkte und gut sortimentierte SB-Lebensmittelmärkte. Um im Konkurrenzkampf zu bestehen, ist auch ein ausreichendes Stellplatzangebot notwendig. Kleinere Nahversorgungsläden wie zum Beispiel der Edeka-Markt in der Oberilp haben das geänderte Verbraucherverhalten nicht „überlebt“. Um weiterem Kaufkraftverlust entgegenzuwirken bietet das neu geplante Nahversorgungszentrum ideale Voraussetzungen.

Der Discounter innerhalb des Gewerbegebietes Weilenburgstraße ist bereits seit längerer Zeit unzufrieden mit seinem Standort und sucht einen Ersatz, der mit dem Nahver-

sorgungszentrum an der Höselers Straße bedient werden kann. Auch ein weiterer Lebensmittelmarkt ist an einer Verbesserung der Standortsituation und einer Vergrößerung der Verkaufsfläche interessiert und möchte in das Nahversorgungszentrum verlagern.

Das Gutachten „Nahversorgungskonzeption für die Stadt Heiligenhaus“ vom Büro Heinze/Partner, Dortmund/Köln, zeigt bei der Betrachtung der standörtlichen Verteilung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet ein Ungleichgewicht in der Nahversorgungsqualität auf. 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 rd. 550 m² Geschäftsfläche aufgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt worden sind. Diese Situation spiegelt sich deutlich in den kleinräumigen Handelszentralitäten wieder.

Stadtteil	Umsatz in Mio. €	Nachfrage in Mio. €	Handelszentralität	Saldo Kaufkraftfluss in Mio. €
Innenstadt Nonnenbruch	30,2	30,3	100	- 0,1
Oberilp Unterilp Wassermangel	6,5	13,4	49	- 6,9
Hetterscheidt	15,8	11,1	143	4,7
Isenbügel	k. A.	k. A.	13	- 4,1
sonstige Bereiche	k. A.	k. A.	k. A.	- 3,0
Stadt Heiligenhaus	53,1	62,5	85	- 9,4

Wesentliche Aussagen werden erreicht bei der Aufschlüsselung in Warengruppen. Die kleinräumige Analyse der Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ dokumentiert eine Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet. Gleichzeitig weist die Handelszentralität von knapp 100 für den Standortbereich Innenstadt/Nonnenbruch darüber hinaus auf vorhandene Spielräume der Innenstadtentwicklung hin.

Das geplante Angebot des Nahversorgungszentrums wird der Versorgung der Ortsteile Ober- und Unterilp dienen, die vor allem durch den Wegfall des Vollsortimenters am Europaplatz lückenhaft ist. Ebenso wird dem neuen Baugebiet südlich der Höselers Straße eine optimale Versorgungssituation bereitgestellt. Weiterhin ist zum Einzugsbereich die Wassermangel zu rechnen. Zwar ist von dort das Nahversorgungszentrum nicht fußläufig erreichbar, jedoch gestaltet sich die Ausgangssituation im Heiligenhauser Westen derart, dass es keinen Standort gibt, der zugleich eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Bewohner mit einer wirtschaftlich tragfähigen Mantelbevölkerung verbindet.

Insgesamt leben lt. Einwohnerstatistik der Stadt Heiligenhaus vom 03.07.2006 dort 5.891 Menschen. Einzubeziehen sind zudem die Einwohner in den ländlichen Streulagen des westlichen Stadtgebiets mit insgesamt 539 Menschen. Mit der Realisierung der projektierten Wohneinheiten kann ein Einwohnerpotenzial von 400 bis 500 Einwohnern realisiert werden. Die Mantelbevölkerung des Vorhabens saldiert sich damit auf 6.880 Einwohner. Das Nachfragevolumen errechnet sich in den beiden in die Betrachtung einbezogenen Warengruppen auf 20,1 Mio. €.

Das Nahversorgungszentrum entspricht mit seinem Angebot dem heutigen Einkaufsverhalten im Segment Lebensmittel. Die Großflächigkeit wird als positiv bewertet und als die vom Kunden gewünschte wohnungsnah Versorgung angenommen. Die kundennahe Verkaufsflächenexpansion entspricht der Nachfrage.

3.2.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen des Konzeptes zur Innenstadtentwicklung wurde ein Nahversorgungskonzept durch das Büro Heinze/Partner, Dortmund, erstellt (November 2006). Dabei wurde auch eine Verträglichkeitsanalyse zur Realisierung des Nahversorgungszentrums an der Hösel Straße durchgeführt.

In der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ wird mit Realisierung des Projektvorhabens an der Hösel Straße aufgrund der Standortverlagerungen, Verkaufsflächenenerweiterungen und Attraktivitätssteigerungen ein Mehrumsatz von 3,9 Mio. € erwartet. Dabei dürften 1,2 Mio. € vom relevanten Einzelhandel im Bereich Stadtmitte/Nonnenbruch zum Projektvorhaben umverteilt werden. Dies entspricht 4,6 % des bisher dort realisierten Umsatzvolumens (ohne Umsatzanteil des zum Projektvorhaben verlagerten REWE-Markt). Aus dem Stadtteil Hetterscheidt 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 wider.

Das Projektvorhaben wird in der Lage sein rd. 1,2 Mio. € des Kaufkraftabflusses in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ wieder an den Standort Heiligenhaus zu 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 ALDI-Markts (800 m² Verkaufsfläche) sowie eines KAISERS Verbrauchermarkts (rd. 1.000 m² 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. Aus der Stadtmitte und dem Nonnenbruch wird eine relative Umsatzverlagerung von 5,4 % prognostiziert. Aus Hetterscheidt sind keine Umsatzverlagerungseffekte zu erwarten, da dort das entsprechende Angebot eine zu geringe Attraktivität hat, als dass messbare Verlagerungseffekte ausgelöst werden könnten. Oberilp, Unterilp und Wassermangel haben kein entsprechendes Angebot, so dass hier keine Verlagerungseffekte ausgelöst werden.

Insgesamt ist als Ergebnis festzuhalten, dass voraussichtlich folgende Umsatzverlagerungen stattfinden werden:

Umsatzrekrutierung aus	Umsatzverlagerung Lebensmittel/Reformwaren	Umsatzverlagerung Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Innenstadt, Nonnenbruch	4,6 %	5,4 %
Oberilp, Unterilp, Wassermangel	10,0 %	0,0 %
Hetterscheidt	2,0 %	0,0 %

Über eine Prognose von Umsatzverlagerungen kann eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandelsumsatzes abgeschätzt werden. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 7 % des in einem Versorgungsbereich oder zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei einer Umsatzverlagerung ab 7 % von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. 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.

Im vorliegenden Fall wird im westlichen Stadtbereich eine Umsatzverlagerung von 10 % erwartet. Hier bestehen kleinflächige Einzelhandelsunternehmen, die lediglich ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen. Zu ihrem Schutz werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 50/1 der Bereich der Konzessionäre eingeschränkt. So sind z. B. eigenständige Shops für den Verkauf von Tabakwaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder Blumen nicht zulässig.

Zum Schutz auch der anderen Nahversorgungsbereiche wird das Nahversorgungszentrum durch den Bebauungsplan Nr. 50/1 in seiner Sortimentbreite gegliedert. Hierdurch kann zum Beispiel verhindert werden, dass im Falle der Schließung einer größeren Ladeneinheit Betriebe mit erheblichen zentrenschädigenden Auswirkungen ansiedeln. Folgende Sortimente sind zulässig:

- Lebensmittel;
- Getränke;
- Reformwaren;
- Drogerieartikel;
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel.

Fazit des Gutachtens ist, dass es zwar Umsatzverlagerungen gibt, diese aber nicht so hoch sind, als dass nicht noch an anderer Stelle in der Innenstadt ein Ausbau der Nahversorgung realisiert werden könnte. Das Gutachten bescheinigt der Stadt Heiligenhaus eine Handelszentralität in den oben genannten Warengruppen von 85 (Lebensmittel/Reformwaren) bzw. 71 (Gesundheits-/Körperpflegeartikel), was einem Kaufkraftabfluss von 9,4 Mio. € bzw. 5,1 Mio. € entspricht. Diese Segmente sind in der Stadt Heiligenhaus folglich noch ausbaufähig.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes der Kiekert AG im unmittelbaren Innenstadtbereich wurde im Jahre 2005 ein Werkstattverfahren zur Erarbeitung städtebaulicher Lösungen durchgeführt. Neben der Entwicklung von Wohnbaupotenzialen ist beabsichtigt auf der ca. 5 ha großen Fläche auch innenstadtergänzende Funktionen unterzubringen. Neben der kleinteiligen Ansiedlung von z.B. Dienstleistern, soll im Übergangsbereich zum vorhandenen Einkaufsbereich ein Frischemarkt etabliert

werden, der das vorhandene Einzelhandelsangebot der Innenstadt ergänzt. Das Einzelhandelsgutachten zum Standort Hösel Straße weist im Zusammenhang mit den Umlagerungsdefekten ein deutliches Nachfragepotenzial in der Innenstadt nach. Insgesamt wird mit den geplanten und derzeit in Realisierung befindlichen Wohnbauprojekten der zentralen Innenstadt wie Linderfeldquartier, Wohnbebauung Jahnstraße/Holbeinstraße und dem Kiekert-Gelände, die Kaufkraft von mindestens 350 Wohneinheiten dem Einkaufsbereich Innenstadt zugeführt.

Leitbild für die Stärkung der Innenstadt ist das durch die RWTH Aachen, Prof. Wachten, erarbeitete „Innenstadtkonzept Heiligenhaus“. Eine Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt soll durch die Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation, gezieltem Abbau von Angebotslücken, Erhöhung der Erlebnisqualität, Verbesserung des Erscheinungsbildes und bessere Profilierung als Einkaufsstadt erfolgen.

Eine Folgenutzung der freiwerdenden Immobilien der Fa. REWE und Aldi durch innerstadttypischen Einzelhandel ist nicht zu erwarten. Bei dem Altstandort der Fa. ALDI an der Weilenburgstraße handelt es sich um eine Gewerbehalle, die nicht den marktgerechten Anforderungen einer Einzelhandelsnutzung entspricht. Zudem befindet sich der Standort in einer extrem abseitigen Lage, die von keinem Durchgangsverkehr tangiert wird. Auch von der vorhandenen Haupteinfahrungsstraße ist der Standort nur über eine indirekte Verkehrsführung erreichbar. Daher ist die Aktivierung für eine andere Einzelhandelsnutzung höchst unwahrscheinlich. Diese Einschätzung wird von der IHK unterstützt.

Der Standort der Fa. REWE wird durch die geplante verkehrliche Neuordnung mit dem Bau der Entflechtungsstraße künftig an Bedeutung verlieren, da die Rheinlandstraße im Abschnitt Talburgstraße/Gohrstraße künftig keine Durchgangs- sondern nur noch eine untergeordnete Erschließungsfunktion aufweisen wird. Es ist vorgesehen den Bereich mittelfristig zu überplanen.

Gemäß des Gutachtens der Fa. Heinze/Partner ist die Nachbarstadt Ratingen nicht in den Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums hineinzurechnen. Hier hat sich im Ortsteil Hösel ein attraktiver Nahversorgungsbereich etabliert. Insgesamt prognostiziert das Gutachten geringe zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch das projektierte Vorhaben, so dass von keiner Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten auszugehen ist.

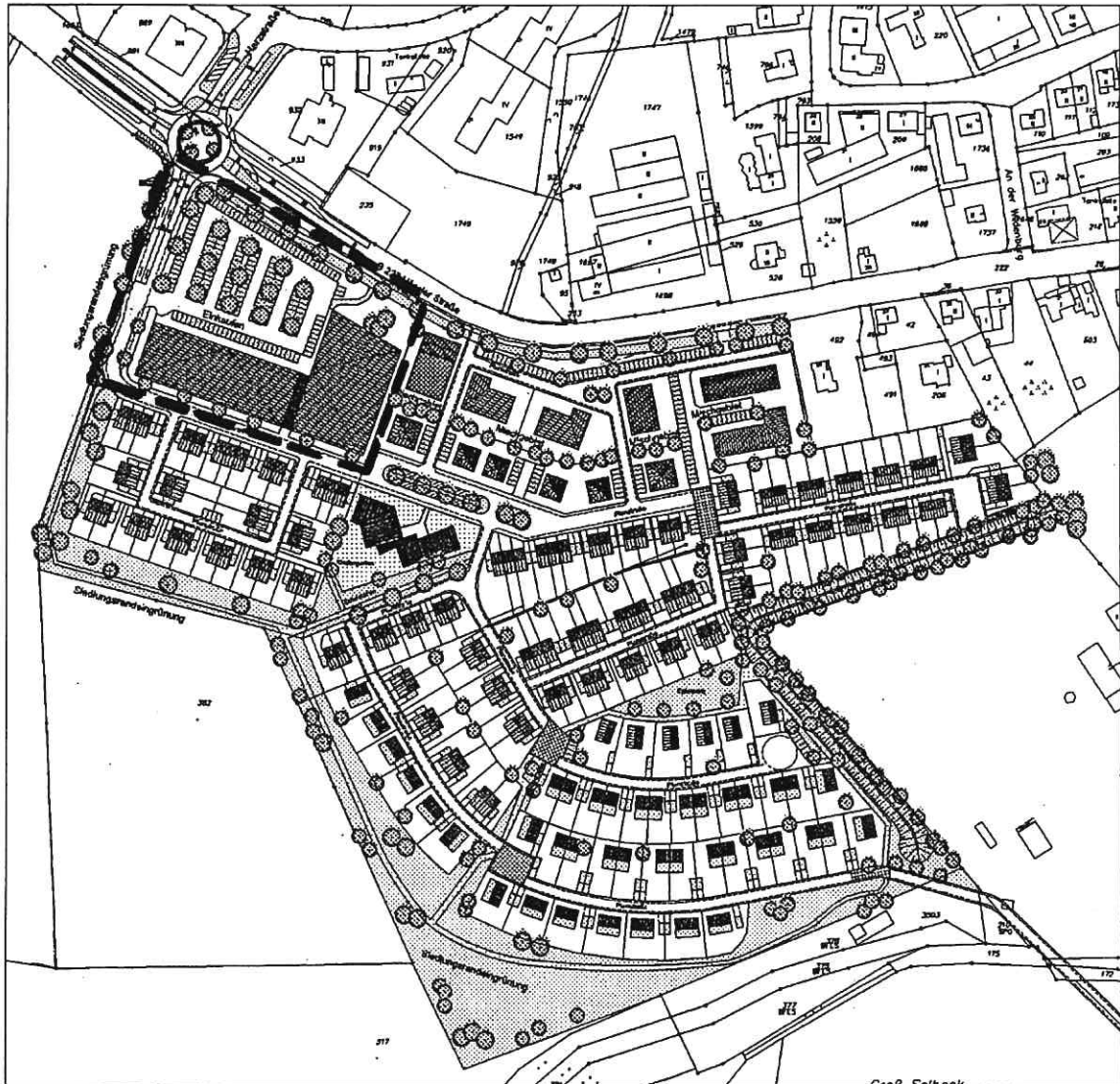
Als Fazit der Auswirkungsanalyse des Gutachtens ist festzuhalten, dass die Realisierung des Nahversorgungszentrums im Standort Hösel Straße mit der Etablierung eines Drogeriefachmarktes und der Standortverlagerung zweier bereits im westlichen Stadtgebiet ansässiger Lebensmittelmärkte als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist.

3.2.6 Orts- und Landschaftsbild / Naturhaushalt

Mit dem neu entstehenden Nahversorgungszentrum einschließlich des Kreisverkehrs wird ein Ortseingangsbereich gestaltet, der mit einer ansprechenden Architektur das Ortsbild positiv beeinflussen kann. Zusätzlich sollen gezielt eingesetzte Begrünungsmaßnahmen den Komplex einrahmen. Die bisherige Ortsdurchfahrt „Hösel Straße“ bietet dem Besucher keinen Blickfang, was einer positiven Imagebildung nicht entgegenkommt.

Mit der Entwicklung der nach Süden und Osten angrenzenden projektierten Bebauung, für die der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 50/2 erarbeitet wird, ist das Nahversorgungszentrum als städtebaulich integrierter Standort geplant (vgl. Abbildung).

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt behandelt das folgende Kapitel, so dass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird.



Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 50

4. UMWELTPRÜFUNG / EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist. Da das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Entwurf bereits durchgeführt wurde, das auch der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) dient, wird nachfolgend in Kapitel 4.1 der Umweltbericht wiedergegeben.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Durch die Darstellung eines Sondergebietes wer-

den Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 50/2 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet der die Eingriffsregelung beinhaltet, nach der die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Vorgesehen die Entwicklung einer Obstwiese und die Entwicklung von Waldrand auf einer Fläche nördlich von Oberilp (Gemarkung: Isenbügel; Flur 3, Flurstücke 111 und 112). Die Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 39.602 m² sind bereits teilweise von Wald eingenommen. Für eine Aufwertung stehen ca. 22.500 m² zur Verfügung.

4.1 Umweltbericht

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die Änderung einer ca. 1,32 ha großen *Wohnbaufläche* in ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel/Nahversorgungszentrum*. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Nach dem Wegfall des Verbrauchermarktes im Stadtteil Oberilp ist die Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet ungenügend. Zudem sucht ein im benachbarten Gewerbegebiet Weilenburg gelegener Discounter seit längerem einen besseren Standort. Innerhalb des Änderungsbereiches, der im Süden und Westen von einem größeren Neubaugebiet umgeben ist, soll dieser Discounter und ein Vollsortimenter, der ebenfalls innerhalb des Stadtgebietes verlagern möchte, sowie ein Drogeriemarkt in einem zusammenhängenden Nahversorgungszentrum angesiedelt werden, um hier die Versorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern.

Parallel zu dieser 22. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 50/1 „Sondergebiet Nahversorgung Hösel Straße“ aufgestellt, sowie der Bebauungsplan Nr. 50/2 „Wohngebiet Selbeck, Selbecker Straße – Hösel Straße“, der die angrenzenden Wohnbauflächen beinhaltet.

Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere im Baugesetzbuch festgelegt. Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen 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, in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben, sowie die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. § 2a BauGB schreibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Art, wie die Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden schlägt sich in der vorliegenden Begründung, insbesondere im Umweltbericht nieder.

Im Landschaftsplan für den Kreis Mettmann ist der Änderungsbereich Teil des großräumigen Entwicklungsraumes B 1.1-13 „Waldgebiet bei Hösel und Angertal“. Als Entwicklungsziel der Landschaft ist die Erhaltung genannt. Durch die 2. Änderung des Landschaftsplanes wurde das südlich gelegene Selbecker Bachtal als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Nach Vorberatungen des ULAN-Fachausschusses am 05.03.2007 hat der Kreisausschuss am 19.03.2007 den Beschluss gefasst, dass mit der Rechtskraft der 22. Flächennutzungsplan-Änderung „SO Höseler Straße“, und des Bebauungsplanes Nr. 50/1 die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Grundlage der Ermittlungen der umweltbezogenen Auswirkungen sind insbesondere der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 50/1 (umweltbüro essen, 2006), sowie die zu früheren Verfahrensständen erstellten Gutachten „Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Höseler Straße" – Vorentwurf" (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996), „Regenwasserversickerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Höseler Straße" der Stadt Heiligenhaus" (KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, 1996) und „Ökologische Bestandsaufnahme Bereich südlich Höseler Straße in Heiligenhaus" (Hamann & Schulte, 2002) sowie die Stellungnahmen der Fachämter und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

4.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine Flächen betroffen, die eine Bedeutung für die Naherholung haben. Es entsteht eine wesentliche Verbesserung der Versorgungssituation im westlichen Stadtgebiet.

4.1.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Lediglich an der Höseler 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.

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, die den gesamten Raum der 1. Flächennutzungsplan-Änderung „südlich Höseler Straße“ untersucht, also die gesamte angrenzende wohnbaulich zu entwickelnde Fläche sowie den umliegenden Einwirkungsbereich. Demzufolge sind auf den Freiflächen etwa zwischen dem Golfplatz im Westen, der Höseler 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. Innerhalb des geplanten Baugebietes „Selbeck“ 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 nachgewiesen. 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.

Durch die Baumaßnahmen im gesamten Entwicklungsgebiet Selbeck 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 Höselers Straße die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird.

Der Änderungsbereich 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 der Feldlärchen führen. Da insbesondere störungsempfindliche Tierarten betroffen sind, muss die Beurteilung der Auswirkungen auf einzelne Arten jedoch generell in Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet 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, 1996), 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. Gleichmaßen wird die Rauchschwalbe 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 des Eingriffsgebietes. Diese Flächen stehen für Kompensationsmaßnahmen jedoch nicht zur Verfügung. Ein ortsnaher funktionaler Ausgleich kann daher nicht angeboten werden.

4.1.3 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.“*

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 Schutzkategorie 1 (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.

Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens handelt es sich um Böden mit weiter Verbreitung und durchschnittlichen Eigenschaften.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Errichtung der Erschließungsstraße, des Gebäudekomplexes und des Parkplatzes erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. 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, 1996), 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“.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich gehört zum Einzugsgebiet der Anger. Das Plangebiet hat nur einen geringen flächenmäßigen Anteil des Quelleinzugsgebietes des Selbecker Baches;

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.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches liegt in einer projektierten Schutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Heiligenhaus.

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 des Vorhaben im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Es ist jedoch erkennbar, dass in Zusammenhang mit dem Plangebiet 50/2 dezidierte Untersuchungen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich werden, die auch die bisherigen Veränderungen im Quellbereich in Betracht ziehen müssen.

4.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Im Änderungsbereich ist der Klimatotyp "Freilandklima" anzunehmen. 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.

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Geltungsbereich der Klimatotyp "Stadtrandklima" einstellen wird. Durch die Bebauung mit einem verkehrsintensiven Vorhaben wird die Luft am Standort mit Schadstoffen belastet; da es sich überwiegend um Verlagerungen des Einzelhandels handeln können die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als gering bewertet werden. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht. Während der Bauabwicklung kann es zu einer Lärm- und Staubentwicklung kommen, wogegen erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung

zu treffen sind. Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird von der weiten, ausgeräumten Ackerlandschaft bestimmt. Nach Norden prägt die Nachbarschaft großvolumiger Bebauung (Hochhäuser) das Landschaftsbild.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die Siedlungsgrenze wird sich verschieben. Mit Umsetzung des Gesamtvorhabens im Entwicklungsgebiet wird sich ein völlig neues Orts- und Landschaftsbild einstellen. Die im Bebauungsplan Nr. 50/1 vorgesehenen Anpflanzungen sollen den neuen Baukörper in die Landschaft einbinden. Vorteilhaft ist auch ein Verbot von Werbeanlagen außerhalb der Gebäude.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. Daher sind Auswirkungen durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten.

4.1.8 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.

4.1.9 Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die vorgesehene Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Änderungsbereiches durch bauliche Anlagen (Gebäude, Parkplätze) vor. Damit wird ein fast vollständiger Verlust der verbliebenen Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt verbunden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 50/1 trifft Festsetzungen zur Vermeidung (Anpflanzgebote, Dachbegrünung) und zum Ausgleich. Vorgesehen ist 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). Mit dieser Maßnahme können Arten der halboffenen Landschaft gefördert werden. Rechnerisch kann mit dieser Maßnahme eine Vollkompensation erfolgen.

4.1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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. Die Fläche ist 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 auf den hier idealerweise anzubietenden 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 Hö-

seler Straße. Eine grundsätzliche Standortalternative für das Einkaufszentrum besteht somit nicht. Festzustellen ist jedoch, dass innerhalb des Areals durchaus andere Standorte prinzipiell in Betracht kommen. Für die Gesamtentwicklung des Areals südlich der Höselers Straße wurden zahlreiche städtebauliche Konzepte entwickelt, die unter den aktuellen Gesichtspunkten der veränderten und sich konkretisierenden Zielsetzung (kein Geschosswohnungsbau, verringerter Flächenumfang, Nahversorgungszentrum) überarbeitet wurden. 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 kaum belastet werden. Für das Zentrum wurden verschiedene Varianten innerhalb eines vorgegebenen Baugrundstücks untersucht.

4.1.11 Monitoring

Aufgrund des Wirksam werdens der Flächennutzungsplan-Änderung können noch keine Bautätigkeiten erfolgen. Hierfür ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 50/1 trifft konkrete Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich. Das Monitoring der Auswirkungen der Bauleitplanung wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahme 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.

4.1.12 Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Verbesserung der Versorgungssituation im westlichen Stadtgebiet ⇒ keine Beeinträchtigung
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft	ein Stück Kulturlandschaft wird bebaut, durch die vorgesehene starke bauliche Nutzung geht ein Offenlandbiotop verloren; im Plangebiet wurden keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten festgestellt ⇒ starke Beeinträchtigung
Schutzgut Boden	die vorgesehene Nutzung bedingt eine starke Versiegelung, die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren ⇒ starke Beeinträchtigung

Schutzgut Wasser	die vorgesehene Nutzung bedingt eine starke Versiegelung, es ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem vorgesehen ⇒ Beeinträchtigung
Schutzgut Luft	durch die Bebauung mit einem verkehrsintensiven Vorhaben wird die Luft am Standort mit Schadstoffen belastet; da es sich überwiegend um Verlagerungen des Einzelhandels handelt können die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als gering bewertet werden. ⇒ geringe Beeinträchtigung
Schutzgut Klima	die Bebauung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche bewirkt Veränderungen des Kleinklimas ⇒ Beeinträchtigung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Verlust eines Kulturraumes durch Bebauung ⇒ Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Veränderung eines Landschaftsraumes ⇒ Beeinträchtigung

Insgesamt bereitet die Flächennutzungsplan-Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 50/1 werden Festsetzungen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz getroffen.

5. HINWEISE

5.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für die Änderungsbereiche keine Eintragungen vorhanden.

5.2 Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Baudenkmalern liegen für das Plangebiet nicht vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des RAfB vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 21. August 2007

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Flügge
Technischer Beigeordneter