

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 23. Flächennutzungsplan-Änderung Bereich: „Kiekert-Areal“

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist mit dem Wirksamwerden einer Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung zu formulieren über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Mit dem Bekanntwerden der Umzugsabsichten der Fa. Kiekert begannen die Vorüberlegungen, welche Folgenutzung für die aufgegebenen innerstädtischen gewerblichen Flächen sinnvoll erscheint. Zur Einleitung des Planverfahrens für das Kiekert-Gelände wurde am 12.01.07 ein Scoping-Termin durchgeführt, in dem die Stadt die berührten Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten unterrichtete und sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert hat. Dabei wurde insbesondere auf die Altlastensituation hingewiesen. Von der Forstwirtschaft wurde darauf aufmerksam gemacht, dass der westlich der Kettwiger Straße, an der Bahntrasse stockende Baumbestand als Wald beurteilt wird. Vom BUND wurde auf Fledermäuse, die auf dem benachbarten Friedhof beobachtet wurden, hingewiesen.

Im Juni 2007 wurde die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, die vom Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, erarbeitet wurde, vorgelegt. Es ergab sich ein sehr geringes Konfliktpotential; als einzige streng geschützte Art wurde die Zwergfledermaus jagend im Plangebiet festgestellt.

Nach Abriss der aufstehenden Gebäude und Sanierung der Altlasten im östlichen Teil stellte auch der Umweltbericht dar, dass die Umstrukturierung des überwiegend bebauten bzw. versiegelten ehemaligen Betriebsstandortes keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat.

### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Nach dem oben genannten Scoping-Termin kamen im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf vom Kreis Mettmann Hinweise auf Altlasten, die im östlichen Teil saniert wurden. Entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise finden sich in der Plandarstellung bzw. Begründung. Der Landschaftsverband verwies auf das benachbarte Denkmal Friedhofstraße 14. Durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche wird es von der neuen baulichen Nutzung abgeschirmt, so dass der Umgebungsschutz gewährleistet werden kann. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich der Nachbarschaft, der Gießerei Hitzbleck, konnten letztendlich ausge-

räumt werden, da der Betrieb aufgegeben wurde und planungsrechtlich eine gleichwertige Folgenutzung bereits zuvor ausgeschlossen wurde.

Der Landesbetrieb Wald und Holz regte an, den schmalen Waldstreifen im Flächennutzungsplan darzustellen, was jedoch aus Gründen des Maßstabes abgelehnt wurde. Auch der BUND stimmte der Planung zu, wünschte jedoch eine Kartierung über eine volle Vegetationsperiode. Da die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung keine Hinweise lieferte, die die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen rechtfertigte, wurde die Anregung abgelehnt.

Insgesamt wurde auch im folgenden Beteiligungsverfahren die Neustrukturierung des Plangebietes allgemein begrüßt. Bedenken wurden lediglich hinsichtlich des vorgesehenen Sondergebietes Einkaufszentrum geäußert, denen durch die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes und der Ergänzung der textlichen Darstellung einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 5.600 m<sup>2</sup> nachgekommen wurde.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden mit der Aufstellung des Innenstadtkonzeptes erste Ideen und Vorüberlegungen auch für das Kiekert-Gelände zu Papier gebracht. Konkrete Entwicklungskonzepte wurden dann in der Architekten-Entwurfswerkstatt im Oktober 2005 zum Kiekert-Areal durchgespielt. Nach Analyse der vorhandenen Strukturen wurden Lösungsansätze entwickelt und geprüft. Letztendlich einigte man sich auf ein Konzept, das eine der Innenstadtlage entsprechende Entwicklung zu einem neuen, attraktiven und lebendigen Stadtquartier mit einer verträglichen Mischung aus öffentlicher Nutzung, Dienstleistung, Gewerbe, Innenstadt ergänzenden Funktionen und Einzelhandelsnutzung vorsah. Im westlichen Teil sollte ein Schwerpunkt auf Wohnflächen liegen. Grünbereiche wurden eingeplant. Im Laufe des Planverfahrens wurde das Konzept aufgrund der aktuellen Entwicklung mit dem Zuschlag für den Hochschulstandort angepasst. Auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes flossen in die Überlegungen. So stellen die durch die 23. Flächennutzungsplan-Änderung dargestellten Flächenentwicklungen ein Ergebnis eines längeren Planungsprozesses dar, in dem immer wieder Planalternativen geprüft wurden.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis festhalten, das die Umnutzung der gewerblichen Bauflächen in Sondergebiete für Hochschule und Einkaufszentrum, in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, in Verkehrsflächen und Grünflächen sowohl positiv für die Stadtentwicklung als auch für den Natur- und Landschaftsschutz, zu werten sind.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 22.11.12

Stadt Heiligenhaus  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Peterburs  
Fachbereichsleiter