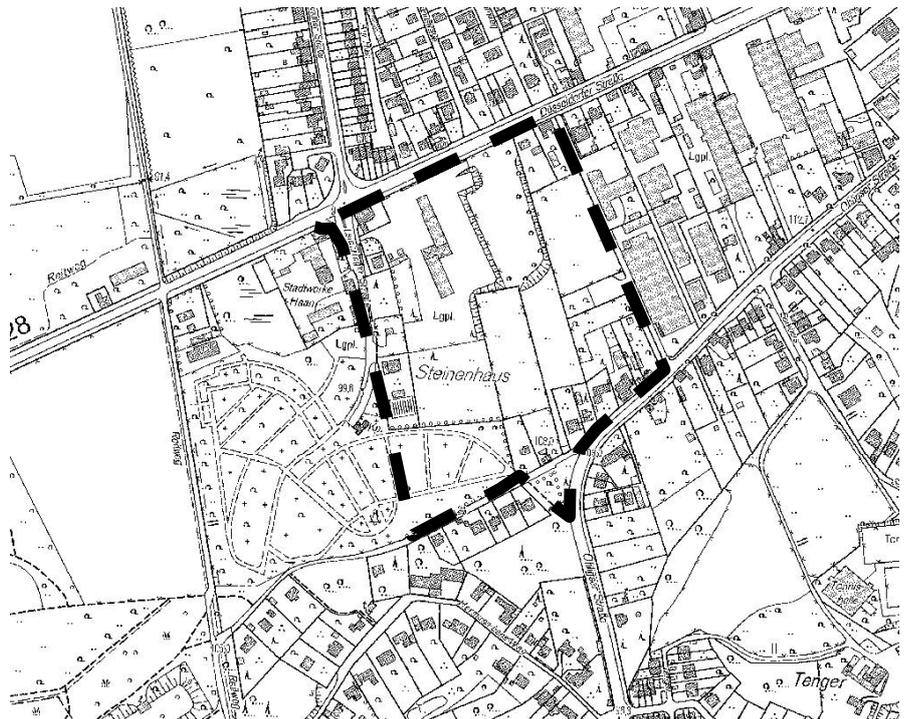


# STADT HAAN

## Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“



## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 25.01.2013

**ISR**  
INNOVATIVE  
**STADT** +  
**RAUM**  
PLANUNG  
GmbH & Co.KG

Zur Pumpstation 1 42781 Haan  
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de  
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Erfordernisse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
2	Situationsbeschreibung.....	3
2.1	Lage des Plangebietes .....	3
2.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
2.3	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung .....	4
3	Vorgaben und Bindungen .....	5
3.1.1	Regionalplan.....	5
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....	6
3.1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.1.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	7
3.1.6	Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept.....	7
3.1.7	Umweltprüfung.....	7
4	Verfahren .....	8
5	Städtebauliches Konzept .....	8
5.1.1	Erschließung.....	9
6	bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.1.3	Grünflächen / Pflanzflächen.....	10
7	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	11
8	Immissionsschutz.....	11
8.1.1	Verkehrslärm .....	11
8.1.2	Gewerbelärm .....	11
9	Altlasten / Bodengutachten .....	12
10	Technische Infrastruktur .....	13
10.1.1	Entwässerung .....	13
10.1.2	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation .....	13

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Seit mehreren Jahren ist im Bereich Heimwerken oder „Do it Yourself“ ein Trend nach oben zu verzeichnen. Kunden fordern in dieser Hinsicht eine Fachbetreuung und -beratung. Ferner sollen Entwicklungspotenziale für die Stadt Haan gesichert werden, um heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig kundenorientiert zu gestalten und zu sichern.

Innerhalb der Stadt wird schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht, da ein in Haan ansässiger Baumarkt sich vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem alten Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse kann. Es wird somit die Chance erkannt, die derzeit nur mindergenutzten Gewerbeflächen im Bereich der nördlichen Düsseldorfer Straße durch die Ansiedlung eines Baumarktes adäquat nachzunutzen und das Gebiet insgesamt neu zu ordnen. Durch die Lage des Standortes an der Düsseldorfer Straße (B228) und der Nähe zum Nahversorgungszentrum Haan-West weist der Standort grundsätzlich eine hohe Eignung für die Ansiedlung eines Baumarktes auf.

Weiter ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Haan sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vor gegeben. Insbesondere für das Segment des Einfamilienhausbaus werden entsprechende Bedarfe erkannt. Der Ortsteil bietet aufgrund der Lage im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung auf der einen und der Nähe zu attraktiven großflächigen Frei- und Waldflächen auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für diese Bebauungsstruktur zu entwickeln.

Bezüglich des Bauleitplanverfahrens und der notwendigen Flächennutzungsplanänderung in Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes außerhalb des ASB bedarf es weiterer intensiver Abstimmung zwischen der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf.

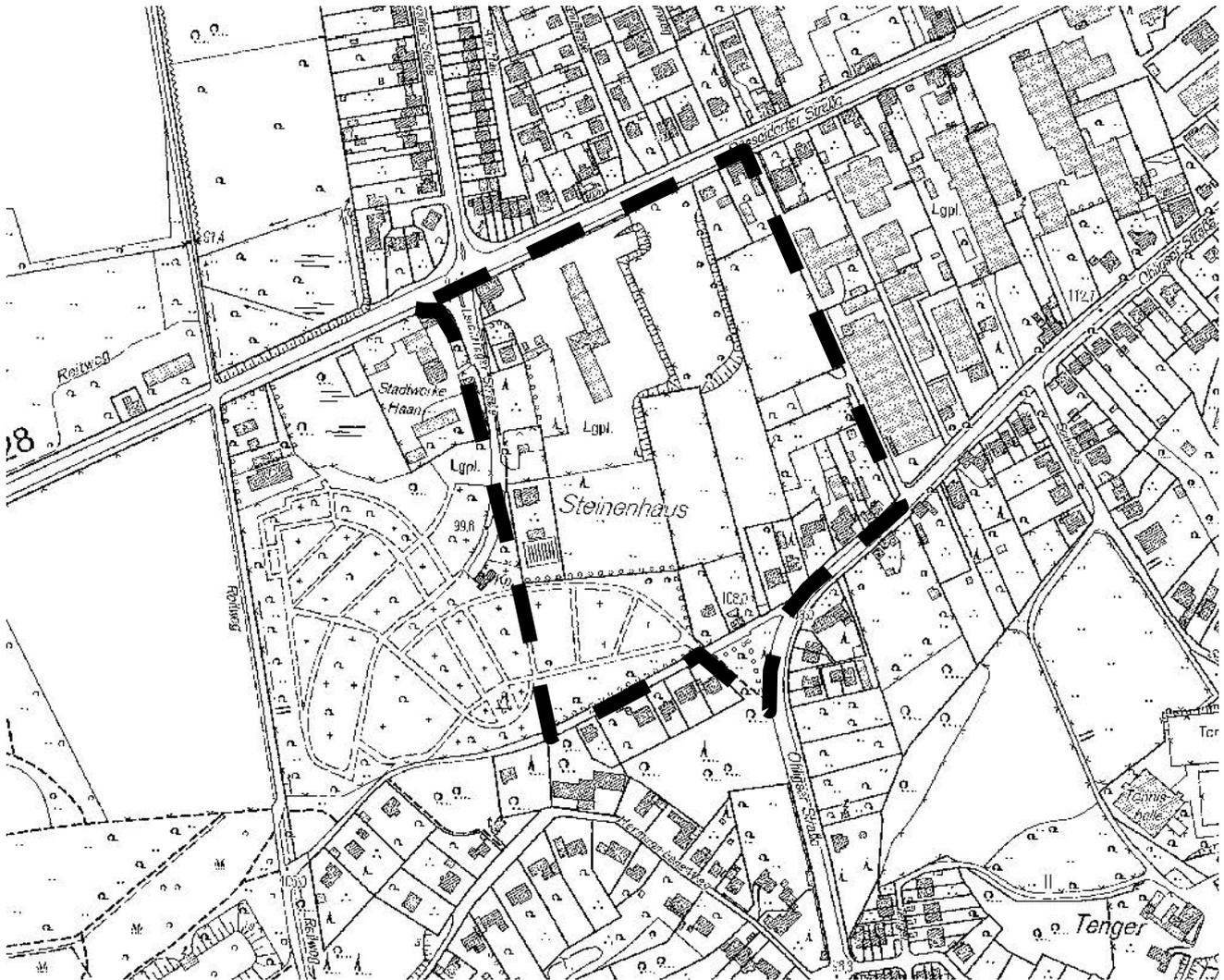
### **1.2 Erfordernisse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Baumarktes zu schaffen. Das Plangebiet ist funktional dem Gewerblich-Industriellen-Bereich (GIB) zugeordnet. Der hier betrachtete Standort ist derzeit noch durch nicht störende Gewerbeanlagen und Freiflächen geprägt. Ziel ist es, die vorhandene Situation zu ändern und eine adäquate Nachnutzung der untergenutzten Flächen an der Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße / Erikaweg zu forcieren.

## **2 SITUATIONSBESCHREIBUNG**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Haan und wird eingefasst von der Leichlinger Straße im Westen, der Düsseldorfer Straße im Norden, bestehenden Gewerbeflächen im Osten sowie der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg im Süden. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Gebietsabgrenzung Quelle: Tim-online-nrw.de

## 2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche wird zurzeit teilweise durch gewerbliche Anlagen und als Lagerplatz genutzt. Die Zufahrten erfolgen über die Düsseldorfer sowie die Leichlinger Straße. Große Flächenanteile bilden das Hinterland, welches sich als Wiesenfläche darstellt und von der gewerblichen Nutzung durch Grünstrukturen abgegrenzt ist. Entlang der Ohligser Straße und des Erikaweges befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im Südwesten, nördlich des Erikaweges befindet sich ein Teil des städtischen Waldfriedhofes.

Im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße ist ein Gastronomiebetrieb ansässig. Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Heute sind die gewerblichen Flächen in unterschiedlichen Plateaus gegliedert, über bewachsene Böschungen wird der Höhenunterschied zwischen den Plateaus abgefangen. Die geodätischen Höhen liegen zwischen ca. 97,0 m ü. NN (über Normal Null) im Nordwesten und 112,0 m ü. NN im Osten.

## 2.3 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes in östlicher Richtung wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen in Form von Produktionsbetrieben und Lagerhallen. Längs der Düsseldorfer Straße, in östlicher

Richtung herrscht eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und in Teilen Wohnen und Einzelhandel vor.

Im Bereich der Erkrather Straße und der Sandstraße, im nördlichen Anschluss des Plangebietes, ist eine Wohnnutzung befindlich. Die Wohnbebauung stellt sich durch eine in Teilen aufgelockerte, mit freistehenden Einzelhäusern und in Teilen durch eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern dar. Südlich schließt eine aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauung an.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der städtische Waldfriedhof. An den Friedhof schließen Waldflächen an, die in den Hildener Stadtwald übergehen. Westlich der Leichlinger Straße befinden sich Betriebsflächen der Stadtwerke Haan.

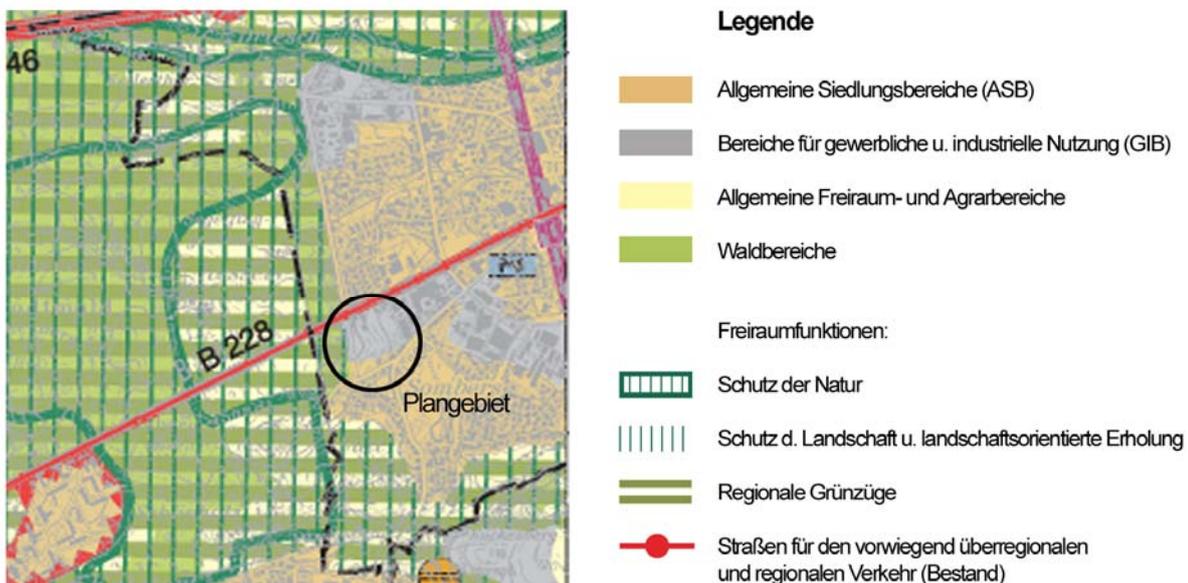
### 3 VORGABEN UND BINDUNGEN

#### 3.1.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebietes vorwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Gewerbestruktur im GIB „Düsseldorfer Straße“ hat sich bis heute stark in Richtung nicht störendes Gewerbe verändert, daher können diese auch durch ein ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) gesteuert werden. Da jedoch eine Ansiedlung eines Baumarktes innerhalb des GIB den Zielen der Raumordnung widerspricht, ist eine Anpassung des Regionalplans an dieser Stelle notwendig. Durch eine Ausweisung ASB würden sich zudem im Bereich der mindergenutzten Flächen der Leichlinger Straße die Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die Verlagerung des Baumarktstandortes ergeben.

Die regionalplanerische Verträglichkeit gilt es in Abstimmung mit der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf zu prüfen, so dass für die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Regionalplanung geschaffen werden können.

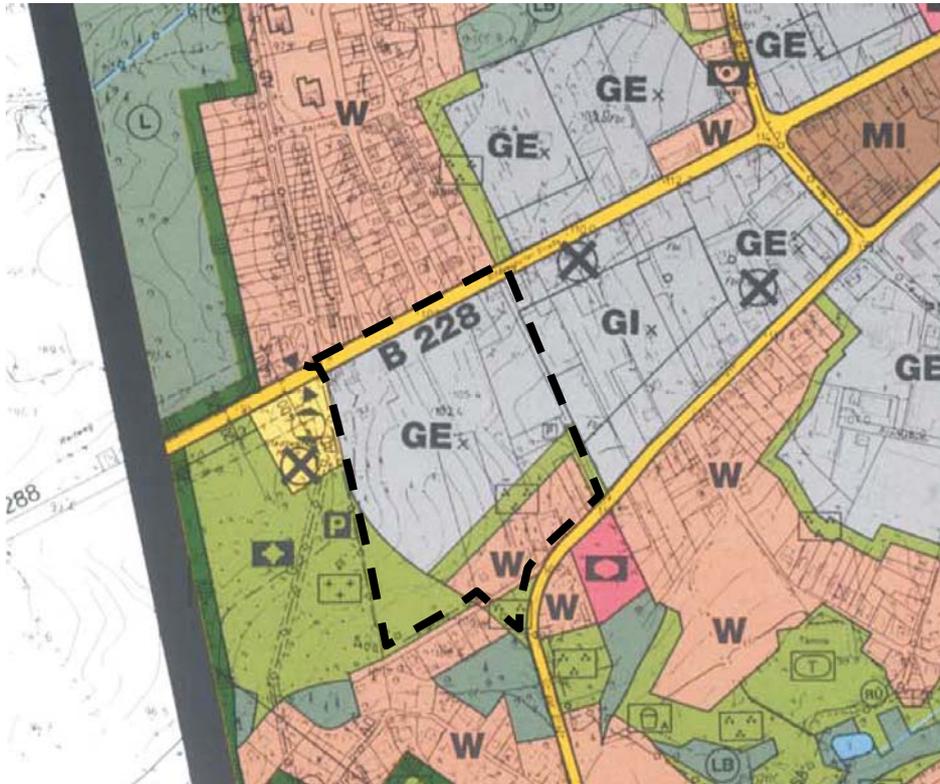


Auszug aus dem GEP 99, Regierungsbezirk Düsseldorf

#### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche

dar. Darüber hinaus wird zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Im Südosten ist ebenfalls eine Grünfläche dargestellt, hier ist die Zweckbestimmung Friedhof eingetragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan, Quelle: Stadt Haan

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan vorwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, kann die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich des geplanten Baumarktes zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt werden, im Süden des Plangebietes soll die Wohnbaufläche angepasst werden.

### 3.1.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

### 3.1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Hauptteiles des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest. Innerhalb des Gewerbegebietes sind bezugnehmend auf den Abstandserlass bestimmte Betriebsformen und Anlagen ausgeschlossen, ferner sind aus Immissionsschutzgründen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Ein Großteil des Gewerbegebietes ist als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, es ist eine abweichende Bauweise definiert. Darüber hinaus sind Aussagen zu Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes getroffen.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Darüber Hinaus ist die max. Höhe baulicher Anlagen definiert. Neben der Bestimmung einer offenen Bauweise ist festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für das Wohngebiet und die Gewerbegebiete sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hier werden Vorgaben zur Dachausbildung, zur Einfriedigung sowie zu Werbeanlagen getroffen. Als passive Lärmschutzmaßnahme sind sowohl längs der Düsseldorfer Straße, der Leichlinger Straße als auch der Ohligser Straße Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Hier sind Festsetzungen bis zu Lärmpegelbereich 5 aufgenommen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Als Gliederung des Gewerbegebietes selbst sowie als Gliederung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet sind Pflanzfestsetzungen getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Ausgehend von der Leichlinger Straße und der Ohligser Straße führen Erschließungsstiche in das Plangebiet. Diese sind ebenso wie die Leichlinger Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einmündungsbereich des Erschließungsstichs von der Leichlinger Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Altlastenfläche nachrichtlich gekennzeichnet.

### **3.1.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)**

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos im räumlichen Zusammenhang zu einem FFH-Gebiet, jedoch nicht innerhalb der 300m Wirkzone eines FFH-Gebietes. Eine genaue Untersuchung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt.

### **3.1.6 Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> für Haan wurde Ende 2006 dem Rat der Stadt Haan vorgestellt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Auftrag der Stadt Haan von dem Kölner Gutachterbüro CIMA erstellt. Im Jahr 2012 wurde das Dortmunder Büro Stadt+Handel mit einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Die Ergebnisse stehen noch aus.

Die geplante Ausweisung des sonstigen Sondergebietes- Baumarkt / Großflächiger Einzelhandel entspricht grundsätzlich den im Einzelhandelskonzept Haan (2006) formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

Im weiteren Verfahren wird in Bezug auf die aktualisierte Fassung des Einzelhandelskonzeptes Haan eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

### **3.1.7 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewerten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelkonzept der Stadt Haan, CIMA, Köln 2006

## 4 VERFAHREN

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ erforderlich. Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewerten. Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 85.000 m<sup>2</sup>.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine neue Gliederung der Nutzungen vor. Im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße ist die Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Fachmarktes geplant. Der Fachmarkt soll das Angebot des Baumarktes ergänzen und kann zusätzliche Anreize bieten und Synergien schaffen. Dabei ist ein zentren- sowie nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auszuschließen. Im weiteren Verfahren wird in Bezug auf die aktualisierte Fassung des Einzelhandelskonzeptes Haan eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Innerhalb der Stadt wird schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht, da ein in Haan ansässiger Baumarkt sich vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem alten Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse kann.

Der Bau- bzw. auch der Fachmarkt sollen über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Von hier aus kann die Stellplatzanlage mit rd. 300 Stellplätzen erreicht werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse soll der Baukörper des Baumarktes parallel zu den Höhenlinien und somit längs der Leichlinger Straße positioniert werden. Der Anlieferverkehr soll ebenfalls über die Düsseldorfer Straße auf das Grundstück geleitet werden. Rückwärtig des geplanten Fachmarktes, welcher längs zur Düsseldorfer Straße errichtet werden soll, kann der abfließende Anlieferverkehr auf die Düsseldorfer Straße geleitet werden. Aufgrund der Verkehrsfrequenz der Düsseldorfer Straße ist das Verlassen des Geländes lediglich in Richtung Stadtzentrum Haan möglich und somit nur ein Rechtsabbiegen. Um dem entgegen zu wirken und auch eine direkte Anbindung in Richtung Stadt Hilden zu ermöglichen, ist eine Erschließung über die Leichlinger Straße lediglich für den abfließenden Verkehr geplant.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes kann analog des bestehenden Bebauungsplanes die Ausweisung von Gewerbegebieten aufrecht gehalten werden. Hier kann die Erschließung wie im Bestand über die Düsseldorfer Straße und Leichlinger Straße erfolgen. Auch die im östlichen Teil des Plangebietes bisher festgesetzten Gewerbeflächen sollen weiterhin ausgewiesen und über einen Erschließungsschich an die Ohligser Straße angebunden werden.

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Haan ist sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vor gegeben. Insbesondere für das Segment des Einfamilienhausbaus werden entsprechende Bedarfe erkannt. Der Ortsteil bietet aufgrund der Lage im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung auf der einen und der Nähe zu attraktiven großflächigen Frei- und Waldflächen auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für diese Bebauungsstruktur zu entwickeln.

Durch die neue Flächengliederung bietet sich die Möglichkeit, den südlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche zu entwickeln. Hier sind bereits im Bereich der Ohligser Straße Wohnnutzungen vorhanden und über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Diese Strukturen können zwischen Friedhof im Süden und Baumarkt im Norden weitergeführt werden. Dadurch, dass die Erschließungssituation des westlichen Teiles des Plangebietes durch die Ansiedlung eines Baumarktes neu geregelt werden soll, kann hier die Erschließungskonzeption gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht aufrecht gehalten werden. Somit können hier die rückwärtigen, vormaligen Gewerbeflächen nicht mehr adäquat erschlossen werden. Auch eine

Erschließung von gewerblichen Flächen von Süden scheidet aus, da hierdurch Konflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen im Bereich der Ohligser Straße und dem Erikaweg gesehen werden. Im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen bietet sich folglich die Möglichkeit, hier eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung zu forcieren. Hierzu ist ein neuer Erschließungsstich von der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg in das Wohngebiet hinein geplant.

Im Plangebiet sind zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Grünflächen vorgesehen. Diese Grünstrukturen gliedern das gesamte Plangebiet und leiten sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 ab. Durch dieses grüne Gerüst soll ein „verträgliches Nebeneinander“ von unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung einhergehen.

Der westlich liegende Friedhof sowie seine Erweiterungsfläche bleiben erhalten.

### **5.1.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes soll über den Erikaweg erfolgen. Von hier aus führt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Wendeanlage vorgesehen, die als platzartige Aufweitung gestaltet werden soll. Die Gewerbegebiete im Westen des Plangebietes werden über die Leichlinger Straße erschlossen. Die Gewerbegebiete im Osten werden im Norden über die Düsseldorfer Straße und im Süden über die Ohligser Straße (Landesstraße L 288) erschlossen. Von der Ohligser Straße soll ein Erschließungsstich längs der östlichen Plangebietsgrenze die rückwärtigen Gewerbeflächen andienen. Das sonstige Sondergebiet soll über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Hierüber wird der Zu- und Abfahrtsverkehr zu der Stellplatzanlage des Baumarktes geleitet. Ferner erfolgt hier die Zufahrt für die Anlieferung. Der abfließende Anlieferverkehr wird rückwärtig des geplanten Fachmarktes auf die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 228) geleitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass nur ein Rechtsabbiegen auf die Düsseldorfer Straße möglich sein wird. Um dennoch einen direkten Abfluss vom Parkplatz des Baumarktes in Richtung Hilden zu ermöglichen, ist eine reine Ausfahrtsrampe vom Parkplatz an die Leichlinger Straße geplant.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 228) führt in östlicher Richtung ins Zentrum der Stadt Haan und bindet mit der Anknüpfstelle Haan-Ost an die Bundesautobahn BAB 46 an. In westlicher Richtung führt die B 228 ins Zentrum der Stadt Hilden. Über sehr gute Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 228 kann das Plangebiet optimal an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden werden.

## **6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Süden des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen.

Westlich und insbesondere östlich des Sonstigen Sondergebietes ist die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und gemäß der Planungsintention beabsichtigt. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass bestimmte Anlagen gemäß Abstandserlass innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind, um ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen sicherzustellen.

Im Bereich des geplanten Baumarktes soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gesehen.

Durch die beabsichtigte Ansiedlung des Baumarktes mit einer Geschossfläche von rd. 8.000 m<sup>2</sup> wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Folglich ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet soll über die Grundflächenzahl von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt werden. Innerhalb der Gewerbegebiete soll das Maß der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe bestimmt werden. Diese Festsetzungen sollen in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan getroffen werden. Im Sonstigen Sondergebiet soll zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Durch die Festsetzungen soll eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan soll entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes eine offene Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden. Im Bereich der Gewerbegebiete sowie des Sonstigen Sondergebietes soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um Baukörper von über 50 m Länge errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch wird Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt.

### **6.1.3 Grünflächen / Pflanzflächen**

Im Südwesten des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof analog des Bestandes festgesetzt werden. Als Struktur gebendes Gerüst und als Gliederungselemente sollen zwischen den unterschiedlichen Baugebieten des Sonstigen Sondergebietes und des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Gewerbes, Pflanzflächen analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch die Pflanzflächen sollen zum einen vorhandene Grünstrukturen gesichert, zum anderen ergänzende Anpflanzungen festgesetzt werden.

## **7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Ferner wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu ermitteln und hierzu geeignete Kompensationen vorzuschlagen. Als Bewertungsgrundlage des Bestandes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 herangezogen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Aufgrund der anthropogenen Prägung des Gebietes wird jedoch angenommen, dass das Plangebiet insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Verkehrslärmimmissionen der nördlich gelegenen Düsseldorfer Straße (B 228) sowie der Ohligser Straße (Landesstraße L 288) im Süden.

### **8.1.1 Verkehrslärm**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen nach DIN 18 005 (DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002) 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Bei dem Sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ wird als Störungsgrad ein Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Somit gelten für das Sonstige Sondergebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 sieht als Lärmschutzmaßnahmen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb der Baugebiete (Gewerbegebiete, Wohngebiet) vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Die detaillierten Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **8.1.2 Gewerbelärm**

Gewerblich-industrieller Lärm durch die östlich gelegenen Gewerbegebiete ist ein weiterer Wirkfaktor für das Plangebiet. Hinzu kommt der gewerbliche Lärm durch die geplanten Betriebe und Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes innerhalb des Plangebietes. Zur Beurteilung von Gewerbelärm in der Nachbarschaft kann die TA-Lärm herangezogen werden. Gemäß TA-Lärm gilt für Allgemeine Wohngebiete der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Im Süden des Plangebietes befinden sich bereits schützenswerte Wohngebäude, die der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zugeordnet sind. Es ist davon auszugehen, dass hier bereits die Anforderungen des Immissionsschutzes für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich auch eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes in westlicher Richtung möglich ist. Im weiteren Verfahren ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Schallimmissionspegel für die westliche und östliche Gewerbenutzung weiterhin bestehen bleiben und durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind Schallimmissionskontingente zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen.

## 9 ALTLASTEN / BODENGUTACHTEN

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ wurde im Zuge des Verfahrens eine Gefährdungsabschätzung erstellt, welche zum Ergebnis hat, dass im Bereich der bestehenden nördlichen Gewerbeflächen, welche bereits durch zahlreiche Betriebsformen genutzt wurden (z.B. Sportplatz, Holzhandel) Kontaminationen vorgefunden wurden. Diese bestehen gemäß dem Begründungstext des rechtskräftigen Bebauungsplanes zufolge aus geringmächtigen Auffüllungen aus Aschen, Schlacken und Schotter, die z.T. leicht erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen sowie aus punktuellen Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigungen bestehen und als unproblematisch zu werten sind und eine zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes zulassen. Vor dem Abbruch der baulichen Anlagen muss der Vorhabenträger ein Abbruchs- und Beseitigungs- / Verwertungs-Konzept durch ein Fachbüro erstellen lassen, welches Grundlage der Abrissgenehmigung ist. Der Abriss selbst sowie der erforderliche Bodenaushub für die Erschließungsmaßnahmen muss unter gutachterlicher Betreuung erfolgen, damit gewährleistet ist, dass die vorgefundenen Schadstoffe fachgerecht entsorgt und ggf. auch im Rahmen der Gefährdungsabschätzung nicht gefundene Schadstoffe entsprechend berücksichtigt werden. Hierzu muss sich der Eigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verpflichten. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe wurden die betroffenen Gewerbebereiche im Bebauungsplan als Altlastenfläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Weiter wurde ein Bodengutachten erstellt. Dies besagt, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen werden kann, da im Untersuchungsgebiet gering durchlässige Bodenschichten flächendeckend vorhanden sind.

Aufgrund der veränderten Planungsabsichten sind diese Aussagen im weiteren Verfahren zu prüfen.

## **10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **10.1.1 Entwässerung**

Das Plangebiet wird an die städtische Bestandsvorflut im Trennsystem angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes selber wird ebenfalls durchgängig ein Trennsystem erstellt.

Es ist angedacht, dass anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes ohne weitere Maßnahmen wie Rückhaltung oder Vorklärung über die Leichlinger Straße an den bestehenden Regenwasserkanal in der Erkrather Straße anzuschließen und somit dem Abwasserbetriebspunkt Erkrather Straße zuzuführen. Der klärpflichtige Anteil des Regenwassers wird von hier aus zur Kläranlage Hilden weitergeleitet, der nicht klärpflichtige Anteil fließt in den Moorbirkenbach. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gesamtnetzes muss jedoch im weiteren Verfahren noch geprüft und nachgewiesen werden. Die bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 angedachte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken mit Einleitung in den Krebsbach wäre dann hinfällig. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für das RRB / RKB festgelegten Flächen könnten überplant werden. Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Erikaweges / Ohligser Straße entwässert weiterhin in das vorhandene Trennsystem in der Ohligser Straße.

Das anfallende Schmutzwasser wird - je nach Höhenlage - in bestehende öffentliche Schmutzwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße, Leichlinger Straße oder dem Erikaweg ohne weitere Maßnahmen eingeleitet.

### **10.1.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation**

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.