

Anlage 3

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Naturschutzverbände gem. §§ 4 (1), 2 (2) BauGB und der Bezirksregierung gem. § 34 (1) LPlG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Bezirksregierung Düsseldorf	28.01.2013	<p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG bestehen derzeit landesplanerische Bedenken.</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Baumarkt, Fachmärkte, nicht zentren- & nahversorgungsrelevante Sortimente" beabsichtigt. Die Maßnahme soll die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Baumarkts sowie die Ansiedlung von zwei Fachmärkten ermöglichen. Die Landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen-Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP NRW - EH).</p> <p>Gemäß Ziel 1 LEP NRW -EH dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt am Standort des Vorhabens einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der Regionalrat hat am 12.12.2013 auf Anregung der Stadt Haan die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Regionalplans im Gebiet der Stadt Haan (Umwandlung GIB in ASB Düsseldorfer Straße) beschlossen. Das Änderungsverfahren bedarf jedoch noch wesentlicher Schritte bis zum Erlangen der Rechtskraft. Es wird darauf hingewiesen, dass Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse zur hier in Rede stehenden Bauleitplanung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als Grundvoraussetzung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf den Flächennutzungsplan und wurde daher im Rahmen des Änderungsverfahrens zur 30. Flächennutzungsplanänderung bereits abgewogen.</p> <p>In seiner Sitzung am 26.06.2014 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes aufgestellt. Nach der Anzeige der GEP-Änderung bei der zuständigen Landesplanungsbehörde hat die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Gebiet der Stadt Haan durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW) am 19.09.2014 Rechtskraft erlangt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt und entspricht dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>einer rechtskräftigen neuen regionalplanerischen Darstellung "ASB" bedürfen.</p> <p>Die Bezirksregierung empfiehlt eine Prüfung der gewählten Zweckbestimmung. Weiter weist die Bezirksregierung darauf hin, dass in der Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung die Ziele und Grundsätze des LEP-NRW sachlicher Teilplan zu beachten sind. Insbesondere das Ziel 3 Beeinträchtungsverbot, falls ein Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zulässig erklärt werden, der Grundsatz 4 bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll, Ziel 5 und Grundsatz 6 falls zentrenrelevante Sortimente nicht tatsächlich völlig ausgeschlossen sein sollten. Zusätzlich regt die Bezirksregierung an, schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern es sind grundsätzlich auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (z.B. durch Darstellung der Gesamtverkaufsfläche, der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Geschossfläche) zu machen.</p>	<p>Den Anregungen wurde entsprochen.</p> <p>Die gewählte Zweckbestimmung wurde konkretisiert und wie folgt angepasst: „SO für einen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Baumarkt sowie für nicht großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.“ Durch die Änderung des Planentwurfes ist keine erneute Beteiligung erforderlich, da sie nur klarstellender Art ist und der Rechtsklarheit dient. Die Ziele der Planung wurden für das Sondergebiet bereits eindeutig in den Begründungen zur 30. Änderung des FNP und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 dargestellt. Durch die vorgenommenen Anpassungen erfolgt eine eindeutige Klarstellung dieser Ziele auch in der dargestellten Zweckbestimmung des Sondergebietes. Gemäß den angesprochenen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sind folgende Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse in die Begründungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 1. Änderung eingeflossen:</p> <p>3 Ziel Beeinträchtungsverbot: Gemäß Ziel 3 dürfen zentrenrelevante Sortimente die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden nicht beeinträchtigen. Dies ist laut Gutachten vgl. Kapitel 6.3 und 6.4 nicht der Fall.</p> <p>4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche: Grundsatz 4 ist bezogen auf die nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Zoofachmarkt, weitere Fachmärkte im Sondergebiet 2) nicht relevant, da dieser ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO voraussetzt. Der abwägungsrelevante Grundsatz 4 wird damit bezogen auf das Baumarktsortiment i.e.S. erfüllt. Im Fall der worst case – Umsatzprognose im Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf würde der Vorhabenumsatz die</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Kaufkraft marginal überschreiten. Es wurden weitere Betriebe nachrichtlich für das Sondergebiet 2 dargestellt. Hier ergeben sich folgende Ergebnisse: Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bleibt nur hinsichtlich der Sortimente Elektrogroßgeräte, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel und zoologischer Bedarf und lebendige Tiere bei unter 100 %. In den übrigen Sortimenten übersteigt der Vorhabenumsatz die sortimentspezifische Kaufkraft Haans. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Betrieben im Sondergebiet 2 ausschließlich um nicht-großflächige Betriebe handelt, für die Grundsatz 4 nicht relevant ist.</p> <p>5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und 6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente: Gemäß Ziel 5 und Grundsatz 6 des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Betriebe (Baumarkt) auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes, bzw. bezogen auf das SO1 max. 2.500 m² Verkaufsfläche vorzunehmen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird nach aktuellem Stand nicht überschritten. Damit zentrale Versorgungsbereiche durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes nicht beeinträchtigt werden, werden Obergrenzen für die einzelnen Sortimentsbereiche festgelegt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Wesentliche Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wurden in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen: Die maximale Verkaufsfläche des Sondergebietes SO 1a wurde auf 6.600 m² beschränkt. Innerhalb des SO 2 sind lediglich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Weiter kann festgehalten werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen des</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Leuchten/ Lampen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) Kinderwagen Zoologischer Bedarf. <p>Daher wurden das Kernsortiment des Sondergebietes SO 2 auf diese nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Ausnahmsweise, wenn durch weitere Gutachten nachgewiesen, sind folgende Sortimente im SO2 zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fahrräder und Zubehör Bettwaren Elektrogroßgeräte Heimtextilien/ Gardinen Teppiche (ohne Teppichböden) <p>Weiter gibt das Gutachten an, dass von der Baumarkterverlagerung und der Ansiedlung des Zoofachmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den Umlandkommunen zu erwarten sind. Dies trifft auch in Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes zu, sofern diese beschränkt werden.</p> <p>Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden sowohl für das SO 1a als auch für das SO 2 auf jeweils 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, im SO 1a wurden zudem die zulässigen Randsortimente und ihre maximale Verkaufsfläche gemäß der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
2	Kreis Mettmann - Untere Wasserbehörde - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Kreisgesundheitsamt - Untere Landschaftsbehörde	21.01.2014	<p>Untere Wasserbehörde: [...] Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34,</p> <p>1. Änderung die unter den nachstehenden Bedingungen ausgeräumt werden können:</p> <p>1. Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Betriebspunkt Erkrather Straße ist an den Anschluss weiterer Flächen aus dem Plangebiet 34 unter Vorlage der notwendigen Nachweise anzupassen.</p> <p>2. Für die Erschließung des Plangebietes 34 ist ggf. eine Kanalnetzanzeige gemäß § 58.1 LWG bei der zuständigen Behörde einzureichen.</p> <p>3. Durch ein hydrogeologisches Gutachten ist zu klären, inwieweit sich die geplante Versiegelung des Bebauungsplangebietes 34 auf das Einzugsgebiet und die Quellschüttung des Krebsbaches auswirkt und welche Abwehrmaßnahmen ggf. gegen nachteilige Auswirkungen auf die Quellschüttung zu treffen sind. Ergänzend weise ich darauf hin, dass im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz der Gebäude (z. B. weiße Wanne) vorzusehen sind, da in Teilen des Plangebietes mit einem starken Anfall von Schichtenwasser zu rechnen ist.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Für die wasserrechtliche Erlaubnis für den Betriebspunkt Erkrather Straße ist der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) zuständig. Zurzeit aktualisiert der BRW den Schmutzfrachtnachweis für das Einzugsgebiet, so dass er im Anschluss die wasserrechtliche Erlaubnis beantragen kann.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Kanalnetzanzeige ist für die nunmehr im Plangebiet vorgesehene Entwässerung nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Das Plangebiet ist bereits heute in wesentlichen Teilen versiegelt, und bildet nur einen kleinen Teil des erheblich größeren Einzugsgebietes des Krebsbaches ab. Die Forderung nach einer Quantifizierung der Auswirkungen durch ein hydrogeologisches Gutachten ist nach Auffassung der Verwaltung zudem wenig aussagekräftig, da der Wasserhaushalt der Quelle von mehreren, nicht konstanten und teilweise untereinander in Wechselwirkung stehenden Einflussgrößen abhängt. Hier sind beispielsweise die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagshöhen in NRW zu benennen, welche eine Schwankungsbreite von ca. 600 mm bzw. ca. 1700 mm (Klimaatlas Nordrhein Westfalen - http://www.klimaatlas.nrw.de/site/nav2/Niederschlag.aspx?P=2&M=2) aufweisen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation für die Bebauung anzulegenden Pflanzflächen (P1, P1*, P2 und P3) führen zu einer vermehrten Regenwasserspeicherung/ -rückhaltung durch die Gehölze, wobei Abhängigkeiten von der Jahreszeit (Laubfall),</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Untere Bodenschutzbehörde: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. Unter Punkt 9 der Begründung wird der Sachstand zur Altlast 6872/3 Ha „Altstandort Spedition Hagemann“ vollständig wiedergegeben. Es wird auf die Verzeichnung im B-Plan hingewiesen, die im Vorentwurf jedoch nicht ersichtlich ist. Ich bitte, die Fläche dementsprechend zu kennzeichnen. Daneben ist auf dem Flurstück 82, Flur 40 ein weiterer Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nummer 6972/33 Ha verzeichnet („ehem. Kunstharzverarbeitung Ernst Birk“). Das Grundstück ist mit der Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“) gekennzeichnet, da neben der Vornutzung keine weiteren Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Die Fläche ist ebenfalls im B-Plan zu kennzeichnen. Im Bereich der bewaldeten Fläche des Flurstücks 829, Flur 40 des Plangebietes ist eine Aufschüttungs- bzw. Altablagerungsfläche mit der Nr. 6872_9 Ha im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten aus der multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung des Kreises verzeich-</p>	<p>von der Zunahme der Pflanzflächen (i.R. der baulichen Entwicklung) sowie von einer allgemeinen Wirkungssteigerung aufgrund des Pflanzenwachstums bestehen. Ein hydrogeologisches Gutachten ist aus Sicht der Stadt Haan daher nicht zielführend. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 weisen für das gesamte Plangebiet bereits Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,6-0,8 aus und lassen somit bereits eine erhöhte Versiegelung zu. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgt bereits eine Reduzierung der möglichen Versiegelung, indem die im südlichen Teil des Plangebiets gelegenen Flächen als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Daher ist grundsätzlich von einer planerischen Verbesserung auszugehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Altstandorte und Aufschüttungen: Altlast 6872/3 Ha, 6972/33 Ha, Aufschüttungsfläche 6872_9 Ha wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zukünftig wird eine gewerbliche Nutzung der Fläche mit Aufschüttungs- bzw. Altablagerungsfläche angestrebt. Einen Zeitpunkt für diese mögliche Umsetzung ist nicht bekannt. Bei Umsetzung einer gewerblichen Nutzung ist im Zuge des künftigen Baugenehmigungsverfahrens eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>net (s. beigefügten Auszug aus dem Verzeichnis der multi-temporalen Karten und Luftbildauswertung Aufschüttungsfläche 6872_9 Ha). Es liegen keine Erkenntnisse oder konkrete Hinweise zu schadstoffbelasteten Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen in der Aufschüttung, vor. Da in Anschüttungen schadstoffbelastetes Bodenmaterial vorhanden sein kann, wird eine Bodenuntersuchung zur Erstbewertung bzw. Gefährdungsabschätzung der Fläche angeregt, da zukünftig eine gewerbliche Nutzung der Fläche angestrebt wird.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde Aus Sicht anlagenbezogenen Immissionsschutzes: Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das og. Bauleitplanverfahren Bedenken. Das Plangebiet soll neu strukturiert werden. [...] Damit ist die jetzige Gliederung hinfällig. Bei Umsetzung der Planung würde die Wohnbebauung direkt an das Gewerbegebiet und die Sondergebiete heranrücken. Damit ist zum einem der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht erfüllt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG liegt nur vor, wenn Immissionskonflikte nicht vermieden werden. Gem. § 50 Abs. 1 BImSchG sind die für bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach den aktualisierten Berechnungen des Schallgutachters sind diese Anforderungen bzw. die Einhaltung der Schutzansprüche in dem südlich des Sondergebietes geplanten allgemeinen Wohngebiet durch eine Geräuschkontingentierung auch im Bereich der angrenzenden Sondergebietsflächen sichergestellt. Dabei wurden die Schutzansprüche an den Immissionsorten nördlich der Düsseldorfer Straße allerdings gemindert (Richtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet), was mit der bestehenden Vorbelastung und der Überlagerung des Verkehrslärms auf der Düsseldorfer Straße begründet ist. Wenn es nicht zu einer Realisierung der SO-Nutzungen kommt, bleibt der heute bestehende Zustand erhalten. Jede neue Nutzung muss sich an die Immissionskontingente halten, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dies stellt einen ausreichenden Schutz gesunder Wohnverhältnisse auch für die Wohnbebauung nördlich der Düsseldorfer Stra-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zum anderen ergibt sich durch den Baumarkt eine erdrückende Wirkung auf die Wohnhäuser. Gesundes Wohnen ist nicht gewährleistet.</p>	<p>ße sicher, da die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Wohnbebauung weist eine Geländehöhe von 104-106 m über NN auf. Die Höhe des Baumarktes ist auf maximal 115 m über NN beschränkt. Die relative Gebäudehöhe beträgt daher bezogen auf die Wohnbaugrundstücke ca. 10,50 m. Der Baumarkt und die Wohnbebauung werden durch eine öffentliche Straße mit einer Breite von ca. 7,5 m voneinander getrennt. Der Abstand zwischen dem Baumarkt und der straßenseitigen Grundstücksgrenze der nahegelegenen Wohnbebauung beträgt 14,5 m. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mindestens 17,5 m. Mit einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m löst der Baumarkt eine Abstandsfläche von maximal ca. 8,4 m aus. Dabei kann die Abstandsfläche bis zur Mitte der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Rechtsprechung geht bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht von einer erdrückenden Wirkung aus. Im vorliegenden Fall ist der tatsächliche Abstand des Baumarktes bis zur Mitte der Straße deutlich größer, als nach § 6 BauO NW gefordert. Bei der Sachlage scheidet die Annahme einer erdrückenden Wirkung des Baumarktes zulasten der südlich angrenzenden Wohnbebauung aus. Hinzu kommt, dass der optische Eindruck des Baumarktes durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Baumarkt und der südlich angrenzenden Straße noch weiter abgemildert wird. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohngebäude wird durch Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit durch die vorliegende Planung gewährleistet.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Nördlich der Düsseldorfer Straße ist ein WR-Gebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind durch ständige Fremdgeräusche (Verkehrsgerausche der Düsseldorfer Straße) heute schon überschritten. Folgende Anmerkungen habe ich zur Begründung zum Bebauungsplan und zum Schallgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung zum Bebauungsplan wird von einem Lkw-Anlieferungsverkehr von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgegangen (Seite 16), im Schallgutachten (Seite 18, Pkt. 8.2) nur bis 20:00 Uhr. - Gem. der Begründung (Seite 15) erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen um ≤ 1 dB(A). Im Schallgutachten (Seite 13, Pkt. 5.4) steht ≤ 2 dB(A). - In der Begründung (Seite 16) ist erläutert, dass die Maximalpegel an drei Immissionsorten überschritten sind. Gem. dem Schallgutachten sind diese eingehalten. Es sind die Beurteilungspegel nach TA Lärm überschritten (Seite 23-25, Pkt. 10). - Das Schallgutachten beschreibt den der Anlage (hier: dem Baumarkt) zuzurechnenden Fahrzeugverkehr (Seite 9, Pkt. 4.5). Zur Beurteilung sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV maßgebend. Diese sind in Wohngebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Nicht 70/60 dB(A), wie im Schallgutachten angegeben. - Das Fazit des Schallgutachtens, dass durch die Verkehrslärmbelastung der B 228 die anlagenbezogenen Geräusche ... überlagert werden, so dass „zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten sind“, kann nicht zur Folge haben, dass deshalb eine Überschreitung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm erfolgen darf. - Der letzte Absatz der Zusammenfassung (Seite 27), dass die Anforderungen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung erfüllt werden, ist unklar. Im Schallgutachten (S. 23 und 25 sowie die Tabellen „Anlage 6 und 5a) sind die Überschreitungen an den Immissionspunkten 1 – 	<p>Den Anregungen wurde entsprochen. Die angesprochenen unterschiedlichen Ausführungen begründen sich durch die unterschiedlichen zeitlichen Stände der Begründung und des Gutachtens. Diese wurden innerhalb der Begründung als auch in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung soweit notwendig angepasst.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Rechtsprechung lässt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich zu, wenn dies Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung geringfügig und wegen der Überlagerung des Gewerbelärmes durch den Verkehrslärm für den Betroffenen nicht wahrzunehmen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits im IST-Zustand eine Belastung sowohl der Wohnbebauung nördlich der Düsseldorfer Straße als auch der bestehenden Gewerbegebiete durch die Verkehre der Düsseldorfer Straße festgestellt. Die Analyse zeigt deutliche Überschreitun-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			3 dokumentiert.	<p>gen der Orientierungswerte der Reinen Wohngebiete gem. DIN 18005 von 14-18 dB(A) (siehe S. 9 schalltechnisches Prognosegutachten 2014). Die Überschreitung der Werte der DIN 18005 darf jedoch nicht zu Pegeln führen, die nach der TA Lärm nicht genehmigungsfähig sind. Die zu erwartenden Immissionen überschreiten die Werte gem. Ziff. 6.1 der TA Lärm zwar für reine Wohngebiete, jedoch werden die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Zudem befinden sich die Häuser in Randlage zu einer gewerblichen Nutzung. Die im Rahmen des Verfahrens angestellten Recherchen zur historischen Entwicklung über das Geodatenportal des Kreises Mettmann haben ergeben, dass diese Gemengelage historisch begründet ist. Für den Fall der Gemengelage enthält die TA Lärm Ziffer 6.7. folgende Regelung:</p> <p>"Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern,- Dorf,- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Abs. 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits."</p> <p>Aufgrund der hier vorherrschenden Gemengelage wird die Überschreitung der Orientierungswerte der TA-Lärm für ein Reines Wohngebiet (50dB(A) tags) um 4 dB(A) (also 54dB(A) tags) zugelassen. Der Zulassung</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Aufgrund der geplanten Neustrukturierung rege ich an, das Plangebiet neu zu gliedern und für die einzelnen Flächen eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 durchzuführen und die zulässigen Emissionskontingente in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festzusetzen sowie die Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses von 2007 auszuschließen und festzusetzen, dass in den Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Vor-</p>	<p>der Überschreitung steht auch die TA Lärm nicht entgegen. Denn die Wohnbebauung befindet sich in Randlage angrenzend an die in Rede stehende heutige gewerbliche Nutzung und zukünftige Nutzung als sonstiges Sondergebiet. Gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm besteht in dieser Situation die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die geltenden Immissionsrichtwerte sind in einer solchen Gemengelage auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen, sollen aber die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Die prognostizierten Werte liegen dabei noch deutlich unter dem für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Wert. Die sich hieraus ergebende Immissionsbelastung ist den Bewohnern des Gebietes zuzumuten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.</p> <p>Im Ergebnis ist weiter festzuhalten, dass die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die Gewerbegebiete GE 1 - 5 und sonstigen Sondergebiete SO 1a bzw. SO 1b und SO 2 durch die deutlich lautere Düsseldorfstraße erheblich überlagert werden, so dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen bei Vorbelastungen > 10 dB(A) ausgeschlossen werden können. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbaugebiet handelt, wird bezüglich dieser Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 durchgeführt und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Weiter wurden analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Abstandsklassen für die Gewerbegebiete gemäß dem Abstandserlass von 2007 festgesetzt. Ziel ist es, die verbleibenden Gewerbegebiete</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>haben sind durch Schallgutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen sind.</p> <p>Weiterhin rege ich an, für die geplante Wohnbebauung und die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Düsseldorfer Straße in Verbindung mit § 50 BImSchG Regelungen zu treffen, die ein gesundes Wohnen gewährleisten und sicherzustellen, dass die Fachmärkte und Gewerbebetriebe nicht zu einer Erhöhung der schädlichen Umwelteinwirkungen in dem nördlich angrenzenden WR-Gebiet beitragen. Ich rege auch an, zu erläutern, durch welche Schallschutzmaßnahmen die Wohngebiete geschützt werden sollen, wenn es nicht zu einer Umsetzung der Vorhaben in den Sondergebieten kommt.</p> <p>Aus Sicht des Kreisgesundheitsamts:</p>	<p>für produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen zu sichern.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Das Schallgutachten geht von einem teilweise geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet aus, so dass in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Aktive Schallschutzmaßen in Form von Abschirmwänden kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der Ohligser Straße als auch der Düsseldorfer Straße nicht in Betracht. Entlang der Ohligser Straße ist eine durchgehende aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der Einmündung des Erikaweges in die Ohligser Straße nicht realisierbar. Entlang der Düsseldorfer Straße ist davon auszugehen, dass eine Schallschutzwand den Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße reflektiert und somit zu einer Erhöhung der Belastung führt. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für die Baugebiete höhere Lärmpegelbereiche (LPB) (LPB IV - V) festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass diese den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) der Gebäude fest.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zu dem BP wurde ein Schallgutachten vorgelegt (Graner u. Partner, vom 28.01.14), in dem der Straßenverkehr der umliegenden Straßen sowie die gewerblichen Immissionen (einschließlich des daraus entstehenden Verkehrslärms) beurteilt wurden. Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wurden in diesem Gutachten in den benachbarten Bereichen zur Düsseldorfer Straße und zur Ohligser Straße erhöhte Beurteilungspegel ermittelt. Für diese Bereiche wurden bereits im ursprünglichen BP 34 textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen (für GE-Gebiete an der Düsseldorfer Straße und für WA-Gebiet an der Ohligser Straße).</p> <p>Im jetzigen Änderungsverfahren wurde im Inneren des Plangebietes – statt der bisherigen GE-Ausweisungen – nun ein WA-Gebiet vorgesehen. In diesem neuen WA-Gebieten werden nach den Ergebnissen des Schallgutachtens die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 aufgrund des Straßenverkehrslärms eingehalten bzw. geringfügig überschritten (bis max. 5 dB(A) Überschreitungen nachts). Textliche Festsetzungen zu den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind im BP nicht vorhanden. Von Seiten des Gesundheitsamtes wird angeregt – neben den erforderlichen höheren Anforderungen für die o.g. Bereiche an den Straßen - für die neue Wohnbebauung als Mindestanforderung den Lärmpegelbereich III festzusetzen.</p> <p>Weitere Anmerkungen zu den Angaben in der Begründung (Punkt 8 / Immissionsschutz) und dem Schallgutachten: In die Begründung wurden zum Teil (gekürzte) Passagen aus dem Schallgutachten übernommen. Diese sind aber ohne den Zusammenhang des ursprünglichen Textes und</p>	<p>Das Schallgutachten wurde im Rahmen der Beteiligung überarbeitet und die Ergebnisse in die Begründung des Bebauungsplanes als auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Das Schallgutachten geht von einem teilweise geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet aus, so dass in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmwänden kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der Ohligser Straße als auch der Düsseldorfer Straße nicht in Betracht. Entlang der Ohligser Straße ist eine durchgehende aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der Einmündung des Erikaweges in die Ohligser Straße nicht realisierbar. Entlang der Düsseldorfer Straße ist davon auszugehen, dass eine Schallschutzwand den Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße reflektiert und somit zu einer Erhöhung der Belastung führen. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für die Baugebiete höhere Lärmpegelbereiche (LPB) (LPB IV - V) festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass diese den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) der Gebäude fest.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Ausführungen innerhalb der Begründung wurden auf die überarbeitete Fassung der schalltechnischen Untersuchung angepasst. Die Rechtsprechung lässt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>in der gekürzten Form nicht verständlich (z.B. 3. Absatz auf S. 15 der Begründung: „Immissionskonflikt im Sinne der 16. BImSchV...“ sowie der letzte Absatz auf S. 16: „Durch die Verkehrsvorbelastung...“). Auch die Zusammenfassung des Schallgutachtens (S. 26 und 27) kann nicht ganz nachvollzogen werden: Die Aussage im 1. Absatz, dass „die Belange des Schallschutzes erfüllt sind“, kann nicht grundsätzlich nachvollzogen werden, da bspw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) teilweise überschritten werden. Auch die Aussage (im 3. Absatz), dass durch die Verkehrslärmbelastung der B 228 die anlagenbezogenen Geräusche ... überlagert werden, so dass „zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten sind“, kann nicht bedeuten, dass daher eine Überschreitung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm erfolgen könnte. In diesem Zusammenhang ist auch der letzte Absatz der Zusammenfassung, dass die Anforderungen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung erfüllt werden, unklar (vergl. die Überschreitungen an den Immissionspunkten 1 – 3 in den Tabellen „Anlage 6 und 5a“ (S. 23 und 25) des Schallgutachtens).</p>	<p>18005 grundsätzlich zu, wenn dies Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung geringfügig und wegen Überlagerung des Gewerbelärmes durch den Verkehrslärm für den Betroffenen nicht wahrzunehmen. Die Überschreitung der Werte der DIN 18005 darf jedoch nicht zu Pegeln führen, die nach der TA Lärm nicht genehmigungsfähig sind. Die zu erwartenden Immissionen überschreiten die Werte gem. Ziff. 6.1 der TA Lärm zwar für reine Wohngebiete, jedoch werden die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Zudem befinden sich die Häuser in Randlage zu einer gewerblichen Nutzung. Die im Rahmen des Verfahrens angestellten Recherchen zur historischen Entwicklung über das Geodatenportal des Kreises Mettmann haben ergeben, dass diese Gemengelage historisch begründet ist. Für den Fall der Gemengelage enthält die TA Lärm Ziffer 6.7. folgende Regelung: "Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern,- Dorf,- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Abs. 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits." Aufgrund der hier vorherrschenden Gemengelage wird die Überschreitung der Orientierungswerte der TA-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Untere Landschaftsbehörde: Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher</p>	<p>Lärm für ein Reines Wohngebiet (50dB(A) tags) um 4 dB(A) (also 54dB(A) tags) zugelassen. Der Zulassung der Überschreitung steht auch die TA Lärm nicht entgegen. Denn die Wohnbebauung befindet sich in Randlage angrenzend an die in Rede stehende heutige gewerbliche Nutzung und zukünftige Nutzung als sonstiges Sondergebiet. Gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm besteht in dieser Situation die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die geltenden Immissionsrichtwerte sind in einer solchen Gemengelage auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen, sollen aber die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Die prognostizierten Werte liegen dabei noch deutlich unter dem für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Wert. Die sich hieraus ergebende Immissionsbelastung ist den Bewohnern des Gebietes zuzumuten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.</p> <p>Im Ergebnis ist weiter festzuhalten, dass die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die Gewerbegebiete GE 1 - 5 und sonstigen Sondergebiete SO 1a bzw. SO 1b und SO 2 durch die deutlich lautere Düseldorfer Straße erheblich überlagert werden, so dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen bei Vorbelastungen > 10 dB(A) ausgeschlossen werden können. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird bezüglich dieser Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zudem auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Ferner wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, um die mit der Pla-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>nicht erforderlich.</p> <p>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz: Der Begründung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs soll auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet werden. Weiterhin soll die Umweltprüfung neben dem LFB auch eine Artenschutzprüfung beinhalten. Da die oben genannten Unterlagen noch nicht vorliegen, kann hierzu auch noch keine fachtechnische Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>FNP, Planungsrecht:</p>	<p>nung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu ermitteln und hierzu geeignete Kompensationen vorzuschlagen. Als Bewertungsgrundlage des Bestandes wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 herangezogen. Dabei wurde aufgrund der vorliegenden Eingriffe ein Defizit in Höhe von -12.654 Punkten ermittelt. Unter Berücksichtigung eines ökologischen Aufwertungspotentials von 3 Punkten pro m² wird eine Ausgleichsfläche von 4.218 m² erforderlich. Auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten innerhalb des Plangebietes wird für die Kompensation eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Die Fläche befindet sich nördlich der Osterholzer Straße, in der Gemarkung Obgruiten, Flur 1, Flurstücke (tlw.): 896, 593 595. Die genaue örtliche Lage wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages beschrieben.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig in Bezug auf potenzielle Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu ermitteln. Nach der Auswertung der Naturschutz-Fachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Im Plangebiet konnten keine Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 de ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt den überwiegenden Bereich als Gewerbefläche dar. Im südlichen Bereich ist Wohnbaufläche dargestellt. Mit der 30. Änderung soll im nördlichen Bereich ein Sondergebiet dargestellt werden und die Wohnbaufläche vergrößert werden. Mit der 86. Änderung des Regionalplans gilt die og. Flächennutzungsplanänderung als aus dem Regionalplan entwickelt. Mit der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Änderung des FNP und des Bebauungsplans.</p>	<p>In seiner Sitzung am 26.06.2014 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes aufgestellt. Nach der Anzeige der GEP-Änderung bei der zuständigen Landesplanungsbehörde hat die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Gebiet der Stadt Haan durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW) am 19.09.2014 Rechtskraft erlangt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt und entspricht dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p>
3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung		Keine Rückmeldung	
6	BR Düsseldorf, Ländliche Entwicklung, Bodenordnung		Keine Rückmeldung	
7	Geologischer Dienst NRW	25.02.2014	<p>Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 0 und in der geologischen Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.</p> <p>Baugrund und Wasser Es wird angemerkt, dass das Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern nicht den Unterlagen beiliegt wie es in der Begründung Kapitel 2.5 und 10.1 Stand 10.01.2014 verwiesen wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern wurde nicht angefertigt. Zudem gibt es innerhalb der Begründung mit Stand 10.01.2014 kein Kapitel 2.5. Das Kapitel 10.1 behandelt die Entwässerung des Plangebietes. Auch hier wird nicht auf ein Gutachten verwiesen. Es beschreibt die geplante Entwässerung des Plangebietes. Das anfallende Niederschlagswasser soll, laut Begründung Kapitel 10.1 mit Stand vom 10.01.2014, ohne weitere Maßnahmen wie Rückhal-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Es ist zu überprüfen,</p> <p>1. inwieweit das Plangebiet im Untergrund wasserbeeinflusst ist, was bei Unterkellerungen zu berücksichtigen wäre und</p> <p>2. inwieweit das Einzugsbereich der Krebsbachquelle durch das Plangebiet beeinflusst wird.</p>	<p>tung oder Vorklärung über die Leichlinger Straße an den bestehenden Regenwasserkanal in der Erkrather Straße anschließen und somit dem Abwasserbetriebspunkt Erkrather Straße zugeführt werden. Der klärfähige Anteil des Regenwassers soll von hier aus zur Kläranlage Hilden weitergeleitet, der nicht klärfähige Anteil soll in den Moorbirkenbach fließen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bodengutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan¹ Nr. 34 gibt neben der Auskunft über die Bodenbeschaffenheit auch Auskunft über die Durchlässigkeit (vgl. Gutachten kapitel 5.3 S. 7). Dabei ist festzuhalten, dass eine dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht zu empfehlen ist, da laut Gutachten Im Untersuchungsgebiet Verwitterungsschichten des unterlagernden Tonsteines gering durchlässige Bodenschichten flächendeckend vorhanden sind, welche eine Versickerung des Grundwassers in den tieferen Untergrund nur stark verzögert erlauben. Es wird empfohlen eine Entwässerung im Trennsystem für das Plangebiet vorzusehen. Ob Maßnahmen hinsichtlich der Ausführungsplanung innerhalb der Baugebiete bezüglich einer Unterkellerung notwendig sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 weist für das gesamte Plangebiet Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,6-0,8 aus. Die erste Änderung des Bebauungsplanes jedoch entsiegelt erhebliche Flächen der ehemals zum Gewerbe festgesetzten Flächen indem die im südlichen Teil des Plangebiets gelegenen</p>

¹ Bodengutachten Bebauungsplan Nr. 34 Erikaweg/Leichlinger Straße 27.10.1998, Dipl. Ing. J. U. Kügler

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>3. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p> <p>Es wird der Rahmen des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB für die Schutzgüter Boden und Wasser angeregt.</p> <p>a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser (u. a. Siepen, Quellen) einschließlich der Sickerwasserdynamik u. a. zu beschreiben.</p> <p>b) Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit / Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten). Dabei spielt der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser eine Rolle.</p> <p>c) Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologischer Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggf. weiter zu entwickeln.</p> <p>Weiter wird angeregt, dass die betroffenen Böden, deren</p>	<p>Flächen als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Daher ist grundsätzlich von einer Verbesserung auszugehen. Weiter wird im Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 34 empfohlen von einer dezentralen Regenwasserversickerung abzugehen und das gesamte Plangebiet über ein Trennsystem zu entwässern. Der Empfehlung wird hier nachgekommen. Negative Auswirkungen für den Einzugsbereich der Krebsbachquelle werden daher nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine objektbezogene Untersuchung des Baugrundes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 34 1. Änderung beschreibt sowohl die betroffenen Böden deren Bodenschutzstufen und benennt die Bodenfunktionen. Weiter werden Aussagen zu Altlasten, Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung² aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 34, Aussagen zum Grundwasser, zu Wasserschutzgebieten und Oberflächengewässern und möglichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter getroffen. Zudem wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher Auskunft über Eingriffe und die Vermeidungsmaßnahmen gibt (Eingriffsausgleichsbilanzierung). Das Bodengutachten³ zum Bebauungsplan Nr. 34 kommt bezogen auf die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserkörper aus oligozänen Feinsanden (Grafenberg-Schichten, Meiersberger Feinsande) besteht, die zusammengefasst einen in seiner Mächtigkeit stark schwankenden Porengrundwasserleiter mit geringer</p>

² Bodengutachten Bebauungsplan Nr. 34 Erikaweg/Leichlinger Straße 27.10.1998, Dipl. Ing. J. U. Kügler

³ Bodengutachten erstellt durch Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau Dipl.-Ing. J.U. Kügler, Essen 1998

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Bodenbezogene abiotische Ausgleichsmaßnahmen sind empfehlenswert.</p>	<p>Durchlässigkeit darstellen. Unterlagert werden diese Schichten von den ebenfalls tertiären (oligozänen) Ratingen Schichten (Ton und Schluff) mit sehr geringer Durchlässigkeit. Der Untergrund dieses Grundwasserkörpers wird von den paläozoischen Abfolgen des Rheinischen Schiefergebirges gebildet. Das geltende Planungsrecht trifft für den überwiegenden Teil des Untersuchungsraumes die Festsetzung Gewerbegebiet. Die Grundflächenzahl ist, mit Ausnahme des GE4 im Westen des Untersuchungsraums (0,6), mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung geht mit einer hohen anthropogenen Überformung der Landschaft und somit des Bodens einher. Das Biotopotenzial sowie die Funktion des Bodens als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen sind im Untersuchungsraum stark eingeschränkt. Mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 und dessen Rechtskraft gelten die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Boden) als abgewogen und kompensiert. Die hier beschriebene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird aus der Urfassung des Bebauungsplanes weiterentwickelt, weshalb angesichts der mit Durchführung der Planung befundenen geringeren Flächenversiegelungen gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe in den Boden vorbereitet werden.</p>
8	Landesbetrieb Straßenbau, RN Niederrhein	24.02.2014	<p>(FNP) Keine Bedenken gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der vorgelegte städtebauliche Entwurf entspricht nicht den üblichen Festsetzungen eines B-Planes gemäß BauGB und kann daher nur eingeschränkt beurteilt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurfs und der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Der Umbau des Kreuzungsbereiches B228-Düsseldorfer Straße/ Erkrather Straße/ Leichlinger Straße zu einem Kreisverkehr würde zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit führen. Eine Signalisierung der Kreuzung wird bevorzugt. Die Umbaukosten sind durch die Stadt Haan als Veranlasser zu übernehmen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt vom Baumarkt zur B 228 ist als Rechts- und Linkseinfahrt und Rechtsausfahrt baulich so zu gestalten, dass eine Linksausfahrt auf die B 228 nicht möglich ist.</p> <p>Das Sichtdreieck der Anfahrsicht gemäß RAST 06 ist von Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten. Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Die westlich gelegene Busbucht ist zu verlegen, sowie ein Parkverbot entlang der B 228 anzuordnen.</p> <p>Die geplanten Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtsbereich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Ein Umbau des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße/Leichlinger Straße/ Erkrather Straße ist für die Erschließung des Vorhabens nicht notwendig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 30.10.2014 den Beschluss gefasst, den Knotenpunkt unsignalisiert gemäß Entwurfsplanung des Büros Runge und Küchler auszubauen. Inzwischen ist durch den Vorhabenträger eine Ausführungsplanung zum Umbau des Knotenpunktes erarbeitet und mit der Stadt und Straßen NRW abgestimmt worden. Zwischen der Stadt und Straßen NRW wurde auf Grundlage dieser Planung eine Verwaltungsvereinbarung zum Umbau des Knotenpunktes abgeschlossen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird der Umbau der Kreuzung und die daraus resultierenden Kosten auf den Projektentwickler übertragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Das erstellte Gutachten gibt an, dass ein Linksabbiegen vom Baumarktgelände auf die Düsseldorfer Straße zu erheblichen Gefährdungen führen kann und daher baulich so zu gestalten ist, dass dies nicht möglich ist. Der erforderliche Umbau wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Sichtdreiecke wurden innerhalb des Bebauungsplanes hinweisend aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei nicht um Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>sind wegen Rückstaugefahr auf die B 228 zu streichen.</p> <p>Die LKW Ausfahrt vom Baumarkt zur B 228 darf ausschließlich nach rechts erfolgen. Das Linksausfahren auf die B 228 ist zu unterbinden. Das Sichtdreieck ist zu beachten und darzustellen. Ein Schleppkurvennachweis ist vorzulegen.</p> <p>Im Einmündungsbereich L 288/ Erikaweg wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Übersichtlichkeit eine Linksabbiegespur auf der L 288 gefordert. Die Straßennehrbreite ist als Straßenverkehrsfläche im B-Plan festzusetzen. Die Umbaukosten gehen zu Lasten der Stadt Haan als Veranlasser. Das Sichtdreieck der Anfahrsicht gemäß RAST 06 ist von Hindernissen > 80 cm freizuhalten.</p> <p>Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Erikastraße sollte nach Westen verschoben werden. Bei der Anbindung des Stichweges an die L 288 ist das Sichtdreieck der Anfahrsicht gemäß RAST 06 von Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten. Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen. Unter Umständen ist die östlich des einmündenden Stichweges gelegene Bushaltestelle zu verlegen, sowie ein Parkverbot entlang der L 288 anzuordnen. Ein Schleppkurvennachweis ist vorzulegen.</p>	<p>Es handelt sich hierbei nicht um Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Sichtdreieck wurde im Bebauungsplan hinweisend dargestellt. Ein Schleppkurvennachweis wurde durch das Büro Runge + Küchler durchgeführt. Dies kann der Anlage zum Gutachten (Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ entnommen werden).</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Einmündung des Erikaweges in die L 288, Ohligser Straße, geschieht im Außenbogenbereich. Sowohl in der Anfahrt aus östlicher als auch aus südlicher Richtung auf der L 288 ist der Einmündungsbereich frühzeitig und gut einsehbar. Ein Ausbau des Einmündungsbereiches ist vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden in den Bebauungsplan hinweisend aufgenommen. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse und der sehr geringen Anzahl an Linksabbiegern aus Richtung Solingen in den Erikaweg wird eine Linksabbiegespur in der L 288 nicht als erforderlich erachtet. Die Verkehrsführung ist übersichtlich, der Einfluss von Linksabbiegern auf der Ohligser Straße ist sehr gering (Runge+Küchler, Febr. 2014, Seite 37). Die Hauptrichtung des Quell- und Zielverkehrs der vorhandenen Nutzung (Friedhof) als auch des geplanten Wohngebietes wird von / nach Osten gerichtet sein mit den Zielen A 46, B 228, Stadtzentrum Haan, Nahversorger an der Düsseldorfer Straße. Nur ein geringer Anteil des Kfz-Verkehrs ist in / aus Rich-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Evtl. Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, die durch den Betrieb des Baumarktes/Fachmärkte und des Gewerbegebietes verursacht sind, gehen zu Lasten der Stadt.</p> <p>Während der Bauphase sind Verschmutzungen der Fahrbahnen der B 288 und L 288 zu vermeiden und bei Auftreten sofort zu beseitigen.</p>	<p>tung Solingen zu erwarten. Die Verkehrsprognose berücksichtigt ein Drittel der Verkehrserzeugung für die Einfahrt als Linksabbieger von der L 288. Die Verkehrsmenge steigt dadurch von 5 auf 10 Linksabbieger in der Spitzenstunde. Der Ausbau einer Linksabbiegespur ist für diese geringe Fahrzeuganzahl weder aus Sicherheits- noch aus Leistungsfähigkeitsgründen erforderlich. Am Erikaweg schließt die Planstraße in naher Entfernung an. Diese wird einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsmengen sind keine Konflikte für die Einmündung in die Ohligser Straße zu befürchten. Das Sichtdreieck wurde hinweisend in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>An dem Stichweg, der bereits im Bestand existiert, sind bestimmte Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI zulässig, die jedoch keine besondere Störwirkung entfalten. Planungsrechtlich sind an diesem Standort bereits in der Vergangenheit Gewerbebetriebe zulässig gewesen. Bei der Bushaltestelle „Sombers“ handelt es sich um einen Bushalt, der in den Nächten auf Samstagen und Sonntagen zweimal vom Nachtbus DL5 angefahren wird und somit unwesentlich ist. Zudem ist die Verlagerung der Bushaltestelle sowie ein Parkverbot nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Säuberung der öffentlichen Straßen während des Baustellenbetriebs ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes</p>
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land	29.01.2014	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
12	LVR Amt für Liegenschaften		Keine Rückmeldung	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zu den Gewerbegebieten: In den Gewerbegebieten sollten mit Blick auf das geplante Sondergebiet dem die IHK nur zustimmt, wenn ein Sondergebiet „Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten" ausgewiesen wird - und den zentralen Versorgungsbereich an der Düsseldorfer Straße Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Sondergebiet Sofern auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten" festgesetzt wird, stimmt die IHK den Nutzungsüberlegungen der Entwurfs- skizze zu.</p>	<p>BauNVO ausgeschlossen, da sich der Nahversorgungsbereich Düsseldorfer Straße innerhalb von 200 m Entfernung zu erreichen ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen des Plangebietes keine zusätzlichen Verkehre durch Läden beziehungsweise deren Kundschaft entstehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete aus. Ausnahmsweise wird eine Einzelhandelsnutzung zugelassen, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet verarbeitet wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Dabei muss die Verkaufsfläche des Betriebs gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile deutlich untergeordnet sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zweckbestimmung "Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment" wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Innerhalb des Bebauungsplans wurden die Sortimente auf Basis einer angefertigten Verträglichkeitsanalyse beschränkt: Die maximale Verkaufsfläche des Sondergebietes SO 1a wurde auf 6.600 m² beschränkt. Innerhalb des SO 2 sind lediglich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Weiter kann festgehalten werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten sind: Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Leuchten/ Lampen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Bei der Festlegung der textlichen Festsetzung sind die Vorgaben des BVerwG Urteils vom 3.4.2008 zu beachten. Danach dürfen keine baugebietsbezogenen vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Das Sondergebiet ist daher zu gliedern. Die Verkaufs-</p>	<p>Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) Kinderwagen Zoologischer Bedarf. Daher wurden das Kernsortiment des Sondergebietes SO 2 auf diese nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Ausnahmsweise, wenn durch weitere Gutachten nachgewiesen, sind folgende Sortimente im SO2 zulässig: Fahrräder und Zubehör Bettwaren Elektrogroßgeräte Heimtextilien/ Gardinen Teppiche (ohne Teppichböden) Weiter gibt das Gutachten an, dass von der Baumarkterverlagerung und der Ansiedlung des Zoofachmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den Umlandkommunen zu erwarten sind. Dies trifft auch in Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes zu, sofern diese beschränkt werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden sowohl für das SO 1a als auch das SO2 auf jeweils 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, im SO 1a wurden zudem die zulässigen Randsortimente und ihre maximalen Verkaufsflächen gemäß der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kernsortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Sondergebiet wurde gegliedert in SO 1a Baumarkt, SO 1b Baumarkt und SO 2 Fachmarktzentrum. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a ist eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 6.500 m² VK festgesetzt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>flächenobergrenzen sind Baugebiets- und vorhabenbezogen festzusetzen. Die Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente hat auf der Basis der Landesplanerischen Vorgaben zu erfolgen. Die Randsortimente sollten detailliert aufgelistet werden. Für die Randsortimente sollten ebenfalls Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf der Basis eines Einzelhandelsgutachtens vorzunehmen, das den Nachweis zu erbringen hat, dass das Vorhaben den Landesplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht widerspricht. Darüber hinaus ist die Haaner Sortimentsliste der Planzeichnung beizufügen.</p>	<p>Innerhalb des Sondergebiets SO 2 sind lediglich nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden sowohl für das SO 1a als auch das SO2 auf jeweils 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kernsortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt. Dabei wurde das Kernsortiment Gartenbedarf/Pflanzen und Samen auf 2.000m² beschränkt. Die Vorhaben wurden hinsichtlich des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, des EHK für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den umgebenden Kommunen geprüft und bewertet. Dabei ist festzuhalten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass sowohl das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Hagebau, als auch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind, sofern der Vorhabenstandort im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes begrenzt wird. - dass die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Sondergebiet 2 nur hinsichtlich des Ziel 8 unter die Bestimmungen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel fallen. Folgendes ist hinsichtlich dieser Betriebe festzuhalten: · Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>(jeweils max. 800 m2 VKF) nicht zu erwarten: Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel), Kinderwagen, Zoologischer Bedarf.</p> <p>Auf Basis der Ergebnisse welche dem Gutachten entnommen werden können, wurden die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes getroffen.</p>
17	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	24.02.2014	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, jedoch kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Kenntnisnahme der Verträglichkeitsprüfung abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	Handwerkskammer Düsseldorf	28.02.2014	<p><u>Zur 30. Flächennutzungsplanänderung:</u></p> <p>Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten am Standort wird durch die HWK grundsätzlich begrüßt. Dementsprechend sollte sich die Zweckbestimmung auf eben diese „Kernsortimente“ beziehen, anstatt auf „Sortimente“. In der derzeitigen Fassung wären ansonsten überhaupt keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig – auch nicht in Form von Randsortimenten.</p> <p>Sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden, müsste die Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment“ lauten.</p> <p>Es wird bedauert, dass derzeit im B-Plan Nr. 34 als Gewerbegebiet dargestellte Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen. Hierdurch werden immer seltener werdende, sich für gewerbliche Nutzung eignende Flächen verloren gehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Folgende Zweckbestimmung sieht der Flächennutzungsplan vor: Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment..</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 34 wird die Chance gesehen, die seit Jahren mindernutzten Flächen an der südlichen Düsseldorfer Straße einer neuen Nutzung zuzuführen und das gesamte Areal städtebaulich aufzuwerten. Die Umsetzung einer reinen gewerblichen Nutzung ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 im Jahr 1999 nicht erfolgt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Durch die Darstellung von Wohnbauflächen rückt schutzbedürftige Wohnbebauung näher an bestehende Gewerbebetriebe. Nachbarschaftskonflikte und neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz werden befürchtet.</p> <p>Der im Plangebiet ansässige Steinmetzbetrieb ist nach Abstandserlass NRW 2007 der Abstandsklasse VII zuzuordnen, mit einem notwendigen Abstand von 100 m zu schutzbedürftigen Nutzungen. Es wird kritisch gesehen, dass auf das bisher ausgewiesene Abstandsgrün zwischen Wohnen und Gewerbe verzichtet werden soll.</p> <p>Mittels schalltechnischem Gutachten ist zu prüfen, ob durch die Planung ein Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen geschaffen wird.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung:</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den vorhandenen und zukünftig noch möglichen gewerblichen Nutzungen auszuschließen, ist im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ein Lärmgutachten erarbeitet worden, welches nachweist, dass das Nebeneinander von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung möglich ist. Für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und für das Sondergebiet werden hierzu Emissionskontingente im Rahmen der 1. Änderung des BP 34 festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Kontingente ist die Vorbelastung durch die vorhandenen Betriebe mit eingeflossen. Die Kontingente wurden so gewählt und geprüft, dass die vorhandenen Gewerbenutzungen in ihrem heutigen Bestehen nicht benachteiligt werden. Zudem wird nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im neugeplanten Wohngebiet eingehalten werden. Entlang der westlichen und östlichen Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet werden Pflanzfestsetzungen getroffen um die Gewerbegebiete von dem allgemeinen Wohngebiet zu trennen.</p> <p>Die Kontingentierung stellt zudem sicher, dass auch der im Bestand befindliche Steinmetz auch in Zukunft die bisherige Nutzung bzw. die im rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Nutzung fortführen kann. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 34 wurden innerhalb der Gewerbegebiete zudem Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Betrieben nach Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Dies wurde durchgeführt um die bisherigen Nutzungen in Zukunft zu sichern.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Eine detaillierte Stellungnahme kann erst dann erfolgen, wenn die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vorliegt.</p> <p>Der Planung könnte zugestimmt werden, wenn hinsichtlich dem sonstigen Sondergebiet die Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte nicht zentrenrelevante Kernsortimente“ lautet.</p> <p>Die Planung muss den landesrechtlichen Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel entsprechen.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen künftig als Allgemeines Wohngebiet wird kritisch gesehen. Damit wird das Heranrücken von Wohnbebauung an die Gewerbegebiete möglich.</p> <p>Auch wird kritisch gesehen, dass auf das bisher ausgewiesene Abstandsgrün zwischen Wohnen und Gewerbe verzichtet werden soll.</p> <p>Der im Plangebiet ansässige Steinmetzbetrieb ist nach Abstandserlass NRW 2007 der Abstandsklasse VII zuzuordnen, mit einem notwendigen Abstand von 100 m zu schutzbedürftigen Nutzungen. Dieser Abstand würde mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten.</p> <p>Mittels Immissionsgutachten ist zu klären, ob die ansässigen Betriebe die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ohne Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit oder andere Auflagen einhalten können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Für das SO 1a bzw. SO 1b wurde folgende Festsetzung getroffen: SO 1a „Baumarkt“, SO 1b „Baumarkt“, SO 2 „Fachmarktzentrum“.</p> <p>Die Zweckbestimmung innerhalb der Flächennutzungsplanänderung wurde wie folgt angepasst: Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, die nachweist, dass die landesplanerischen Vorgaben des Sachlichen Teilplanes großflächiger Einzelhandel eingehalten werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den vorhandenen und zukünftig noch möglichen gewerblichen Nutzungen auszuschließen, ist im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ein Lärmgutachten erarbeitet worden, welches nachweist, dass das Nebeneinander von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung möglich ist. Für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und für das Sondergebiet werden hierzu Emissionskontingente im Rahmen der 1. Änderung des BP 34 festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Kontingente ist die Vorbelastung durch die vorhandenen Betriebe mit eingeflossen. Die Kontingente wurden so gewählt und geprüft, dass die vorhandenen Gewerbenutzungen in ihrem heutigen Bestehen nicht benachteiligt werden. Zudem wird nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im neugeplanten Wohngebiet eingehalten werden. Entlang der westlichen und östlichen Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet werden Pflanzfestsetzungen getroffen um die Gewerbegebiete von dem allgemeinen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				Wohngebiet zu trennen. Die Kontingentierung stellt zudem sicher, dass auch der im Bestand befindliche Steinmetz auch in Zukunft die bisherige Nutzung bzw. die im rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Nutzung fortführen kann. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 34 wurden innerhalb der Gewerbegebiete zudem Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Betrieben nach Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Dies wurde durchgeführt um die bisherigen Nutzungen in Zukunft zu sichern.
19	RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss		Keine Rückmeldung	
20	PLEdoc GmbH	26.02.2014	Keine Bedenken Sofern die Anregungen und Hinweise des Merkblattes der Open Grid Europe GmbH bei der Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen beachtet werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
21	Deutsche Telekom AG		Keine Rückmeldung	
22	Unitymedia NRW GmbH	29.01.2014	Keine Bedenken	-
23	Stadtwerke Haan		Keine Rückmeldung	
26	Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW		Keine Rückmeldung	
27	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr		Keine Rückmeldung	
28	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln		Keine Rückmeldung	
29	Deutsche Bahn Services Immobilien	22.01.2014	Keine Bedenken	-
30	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		Keine Rückmeldung	
31	Rheinbahn Düsseldorf	17.02.2014	Keine Bedenken	-
32	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW		Keine Rückmeldung	
33	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		Keine Rückmeldung	
34	Bundesamt für Infrastruktur,	05.02.2014	Keine Bedenken	-

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
	Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr			
35	Polizeistation Haan		Keine Rückmeldung	
36	Landwirtschaftskammer Rheinland, Außenstelle Kreis Mettmann		Keine Rückmeldung	
38	Erzbistum Köln - Generalvikariat		Keine Rückmeldung	
39	Katholische Kirchengemeinde Haan		Keine Rückmeldung	
41	Evangelisches Landeskirchenamt		Keine Rückmeldung	
42	Evangelische Kirchengemeinde Haan		Keine Rückmeldung	
45	Freie evangelische Gemeinde		Keine Rückmeldung	
46	Neuapostolische Kirche NRW		Keine Rückmeldung	
47	Neuapostolische Kirche Gemeinde Haan		Keine Rückmeldung	
48	Stadt Wuppertal	23.01.2014	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, jedoch sind die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu prüfen.	Der Anregung wurde entsprochen. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens aus April 2014 wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen betrachtet.
49	Stadt Solingen	24.02.2014	Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbargemeinden ist eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse vorzulegen. Aufgrund der Ausdehnung der Verkaufsfläche können zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Solinger Stadtgebiet und entsprechende Umverteilungseffekte bewirkt werden. Festsetzungen zu Obergrenzen der möglichen Verkaufsflächen sowie Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelssortimenten werden angeregt. Die geplante Nutzung am Altstandort des Baumarktes wird erfragt. Sollte der Standort erneut durch großflächigen Einzelhandel belegt werden, könnten sich zusätzliche	Der Anregung wurde entsprochen. Durch das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel vom April 2014 wird nachgewiesen, dass sich für die Stadt Solingen durch die Planungsabsichten der Stadt Haan, die durch die 1. Änderung des BP 34 konkretisiert werden, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Solingen ergeben. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Standort Böttinger Str. bestehen derzeit noch keine konkreten Planungsabsichten. Die Stadt Solingen

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Auswirkungen ergeben, die über den Bereich der Stadt Haan hinausreichen.</p> <p>Es wird auf die Änderung des Regionalplanes hingewiesen, hierzu wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass mit der Planänderung potentiell die Realisierung neuer umfangreicher Einzelhandelsflächen ermöglicht wird.</p>	<p>wird im Rahmen von Bauleitplanänderungsverfahren in diesen Bereichen gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 26.06.2014 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes aufgestellt. Nach der Anzeige der GEP-Änderung bei der zuständigen Landesplanungsbehörde hat die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Gebiet der Stadt Haan durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW) am 19.09.2014 Rechtskraft erlangt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt und entspricht dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p>
50	Stadt Erkrath	21.01.2014	Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage detaillierter Unterlagen zur Größe der Fachmärkte und der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen werden. Das Planungsziel, nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente anzubieten, wird begrüßt.	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Durch das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel vom April 2014 wird nachgewiesen, dass sich für die Stadt Erkrath durch die Planungsabsichten der Stadt Haan, die durch die 1. Änderung des BP 34 konkretisiert werden, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkrath ergeben.</p>
51	Stadt Hilden		Keine Rückmeldung	
52	Stadt Mettmann		Keine Rückmeldung	
53	Landesbüro der Naturschutzverbände		Keine Rückmeldung	
54	Finanzamt Hilden - Bewertungsstelle		Keine Rückmeldung	
67	Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid	26.02.2014	Eine Verträglichkeitsuntersuchung mit den zu erwartenden Auswirkungen auf unseren IHK Bezirk (insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Solingen) ist im weiteren Verfahren anzufertigen. Die Verträglichkeitsuntersuchung soll der IHK Wuppertal-	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Das erarbeitete Verträglichkeitsgutachten vom April 2014 wurde der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			Solingen-Remscheid zur Verfügung gestellt werden.	
68	Aktionsgemeinschaft "Wir für Haan e.V."		Keine Rückmeldung	