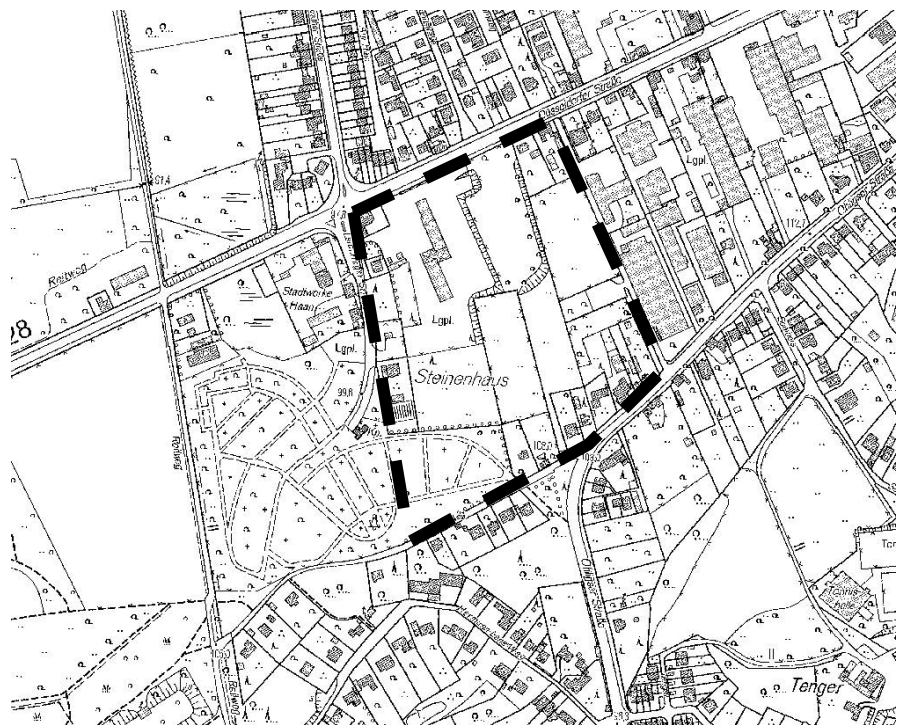


STADT HAAN

30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich 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	Vorgaben.....	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
1.3	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	3
1.4	Vorhandenes Planungsrecht	3
1.4.1	Regionalplan.....	3
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	4
1.4.4	Bebauungsplan.....	4
1.4.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete).....	4
1.5	Altlasten.....	4
1.6	Ziel und Zweck der Planung.....	5
2	Planungsgrundlagen.....	5
2.1	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	5
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
2.3	Einzelhandelskonzept	6
2.4	Verkehrliche Erschließung	6
2.5	Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung	7
2.5.1	Entwässerung	7
2.5.2	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation.....	7
2.6	Umweltprüfung	7

1 Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Haaner Stadtgebietes und wird eingfasst von der Leichlinger Straße im Westen, der Düsseldorfer Straße im Norden, bestehenden Gewerbeflächen im Osten sowie der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit über die Düsseldorfer sowie die Leichlinger Straße erschlossen. Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit in Teilen durch gewerbliche Anlagen und als Lagerplatz genutzt. Dabei handelt es sich um die Nachfolgenutzungen eines alten Speditionsgeländes. Große Flächenanteile bilden dabei das Hinterland, welches sich als Wiesenfläche darstellt und von der gewerblichen Nutzung durch Grünstrukturen abgegrenzt ist. Entlang der Ohligser Straße / Erikaweg befindet sich eine sehr lockere II-geschossige Wohnbebauung bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit tiefen Gartengrundstücken. Im Südwesten, nördlich des Erikawegs, befindet sich die Erweiterungsfläche des städtischen Waldfriedhofs.

Im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße befinden sich ein Gastronomiebetrieb und ein Wohnhaus.

1.3 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

In östliche Richtung wird das Umfeld geprägt durch gewerbliche Nutzungen in Form von Produktionsbetrieben und Lagerhallen. Entlang der Düsseldorfer Straße in östlicher Richtung herrscht eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, in Teilen Wohnen und Einzelhandel vor.

Weiter im nördlichen Anschluss im Bereich der Erkrather Straße und der Sandstraße befindet sich eine Wohnnutzung. Dabei besteht diese in Teilen aus lockeren freistehenden Einzelhäusern und in Teilen aus einer verdichteten Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Südlich schließt eine aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauung an.

Südwestlich des Plangebietes liegt die Fläche des städtischen Waldfriedhofs. Daran anschließend befinden sich Waldflächen, die in den Hildener Stadtwald übergehen. Westlich der Leichlinger Straße schließen unmittelbar die Betriebsflächen der Stadtwerke Haan an.

1.4. Vorhandenes Planungsrecht

1.4.1 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 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 Raumplanung geschaffen werden können.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Süden wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt und im Südosten ist ebenfalls eine Grünfläche dargestellt, hier ist die Zweckbestimmung Friedhof eingetragen.

1.4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

1.4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“. Dieser setzt innerhalb des Hauptteiles des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest.

Bezugnehmend auf den Abstandserlass sind innerhalb des Gewerbegebietes bestimmte Anlagen und Betriebsformen ausgeschlossen und aus Immissionsschutzgründen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Gewerbegebieten ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dabei ist ein Großteil des Gewerbegebietes als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und eine abweichende Bauweise definiert. Darüber hinaus sind Aussagen zu Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes getroffen. Für das Allgemeine Wohngebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ferner ist die max. Höhe baulicher Anlagen definiert und neben der Bestimmung einer offenen Bauweise, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Südwestlich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Als Gliederung des Gewerbegebietes selbst sowie als Gliederung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet wurden im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen getroffen sowie große Teile des vorhandenen Grünbestandes durch Festsetzungen gesichert. 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.

1.4.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos in einem 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.

1.5 Altlasten

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. Spedition, Holzhandel, Sportplatz) Kontaminationen vorgefunden wurden. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe wurden die betroffenen Bereiche im

Flächennutzungsplan als Altstandort Altlast gemäß Altlastenkataster Kreis Mettmann gekennzeichnet.

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

1.6 Ziel und Zweck der Planung

Da ein in Haan ansässiger Baumarkt sich vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem alten Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse kann, wird innerhalb der Stadt schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht. Der Standort Düsseldorfstraße / Erikaweg eignet sich aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung, regional als auch überregional, der Nähe zum Haaner Stadtzentrum sowie der Nähe zum Nahversorgungsbereich Unterhaan. Es wird somit die Chance erkannt, den derzeit ungeordneten Standort städtebaulich aufzuwerten und durch die Ansiedlung eines Baumarktes adäquat nachzunutzen. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine neue Gliederung der Nutzungen vor. Die Ansiedlung eines Baumarktes ist im Eckbereich Düsseldorfstraße / Leichlinger Straße geplant.

Die Motivation für die 30. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, im Bebauungsplan ein Sondergebiet festzusetzen, um einen Baumarkt am Standort entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

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.

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.

Die oben aufgeführten Ziele der Planung und die damit verbundene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ kann nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 30. Änderung gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1,3 und 4 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) im nördlichen Teil des Plangebietes, der Erweiterung der Wohnbauflächen im Süden, der Darstellung von weiteren Gewerbeflächen im Osten und Westen sowie der Sicherung einer Friedhofsfläche angestrebt.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Da sich die Gewerbestruktur im GIB „Düsseldorfstraße“ bis heute stark in Richtung nicht störendes Gewerbe verändert hat, können diese auch durch ein ASB (Allgemeiner

Siedlungsbereich) gesteuert werden. 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. Daher hat die Stadt Haan im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt, diese Bereiche in den angrenzenden ASB aufzunehmen, um für den geplanten Standort Planungssicherheit zu erhalten.

Sobald der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gefasst ist, soll eine Abstimmung mit der Bezirksregierung bzgl. der landesplanerischen Anpassung der Flächennutzungsplanänderung stattfinden. Insoweit wäre zu klären, ob seitens der Bezirksregierung bereits jetzt eine landesplanerische Anpassung erklärt werden kann oder ob ein Zielabweichungsverfahren oder eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss. Die regionalplanerischen Themen sollen zeitgleich zur Entwicklung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Zukünftig sollen die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) verankert sein. Derzeit liegt ein Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel mit Datum 17.04.2012 vor. Unter Berücksichtigung des im Entwurf vorliegenden Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kann festgestellt werden, dass das Ziel 1 „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ der Raumordnung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt wird. Durch die beabsichtigte Regionalplanänderung soll jedoch die Voraussetzung geschaffen werden, dass besagtes Ziel erfüllt werden kann.

2.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept¹ 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 Einzelhandelskonzepts beauftragt. Die Ergebnisse stehen noch aus.

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

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

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das sonstige Sondergebiet (Baumarkt / großflächiger Einzelhandel) soll über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit zu der Stellplatzanlage des Baumarktes zu gewährleisten, soll der Zu- und Abfahrtsverkehr über die Düsseldorfer Straße geleitet werden. 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

¹ Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, CIMA, Köln 2006

die Bundesautobahn BAB 46 an. In westlicher Richtung führt die B 228 ins Zentrum der Stadt Hilden, im weiteren Verlauf knüpft die B 228 an die Bundesautobahn BAB 59. Über sehr gute Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 228 kann das Plangebiet optimal an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden werden.

2.5 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung

2.5.1 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.

2.5.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden kann.

2.6 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. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

Haan, den 25.01.2013

ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG