

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 177  
„Aldi Landstraße“**

**Begründung  
– Vorentwurf –**

---

Verfahrensstand §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Stadt Haan

Stand: 05.09.2013

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	4	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	11	
3.4	Bauweise / Bauformen	12	
3.5	Bauliche Gestaltung	12	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	12	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.3	Ruhender Verkehr	13	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>14</b>	
5.1	Freiflächenkonzept	14	
5.2	Festsetzungen zu Grüngestaltung	14	
5.3	Eingriffsregelung	15	
5.4	Artenschutz	15	
5.5	Natura 2000	16	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	17	
5.7	Forstliche Belange	17	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	17	
6.2	Abwasserentsorgung	17	
6.3	Abfallentsorgung	17	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>17</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>19</b>	
9.1	Denkmalschutz	19	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>20</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>	

<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	20
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	22
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	25
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
12.7	Zusätzliche Angaben	25
12.8	Zusammenfassung	26

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss**

Der Planung- und Umweltausschuss der Stadt Haan hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 09.04.2013 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi Landstraße“ aufzustellen.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Haaner Stadtgebietes. Es wird begrenzt:

- durch die Elberfelder Straße im Nordwesten,
- die Landstraße im Süden sowie
- von städtischen Flächen im Nordosten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 453 (teilw.), 492 (teilw.), 493 (teilw.) und 499, Flur 11 in der Gemarkung Haan.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst damit weitgehend die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Haan.

Für die Realisierung des Vorhabens werden dabei unmittelbar die Flurstücke Nr. 499, und 493 (teilw.), Flur 11 in der Gemarkung Haan in Anspruch genommen (Vorhabensbereich). Die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Freiflächen werden als sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Das innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertzen besitzt eine Größe von ca. 5.400 m<sup>2</sup> Grundstück und wird derzeit durch eine Aldi-Filiale mit einer Nettoverkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> und einer Stellplatzanlage für ca. 100 Fahrzeuge genutzt. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der im Namen und mit Vollmacht der o.g. Gesellschaft durch die Aldi Immobilien GmbH Co. KG (Vorhabenträger) gestellte Antrag, den innerhalb des Plangebietes vorhanden Aldi-Markt abzureißen und durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume zu ersetzen (Antragschreiben vom 15.03.2013).

Mit der Neuerrichtung des Marktes sollen die Verkaufsflächen und die baulichen Gegebenheiten des Marktes an die seitens des Vorhabenträgers aktuell verfolgte Marktstrategie angepasst werden. Diese sieht insbesondere vor, das Einkaufserlebnis für den Kunden durch eine großzügigere Warenpräsentation zu verbessern. Eine Auswei-

tung der Sortimentsstruktur ist damit nicht bzw. nur in unwesentlichen Ausmaß verbunden.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch die bestehende Aldi-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt.

Westlich angrenzend an das heutige Betriebsgrundstück wie auch im Osten befinden sich mit Gehölzen bestandene Ruderalflächen.

Im Norden befindet sich – abgegrenzt durch eine Wall – ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz.

Südlich der Landstraße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, befinden sich Wohnbauflächen in gemischten Bauformen aus Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau sowie vereinzelt Einfamilienhäusern.

Westlich des Plangebietes verläuft die Elberfelder Straße (B 228), die im Norden die Anbindung an die BAB 46 sicherstellt.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltsituation erfolgt im Umweltbericht (Pkt. 11).

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **• Regional- und Landesplanung**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Zielen des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes\*, der die Festsetzung von Sondergebieten im Sinne des §11 (3) BauNVO nur innerhalb der festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche vorsieht.

#### **• Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ dargestellt, wobei die westlichen und östlichen Randbereiche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

\* Landesentwicklungsplan  
Nordrhein-Westfalen –  
sachlicher Teilplan  
Großflächiger Einzelhandel,  
Staatskanzlei Nordrhein-  
Westfalen – Gesetz- und  
Verordnungsblatt des Landes  
Nordrhein-Westfalen, 12. Juli  
2013

Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt sind. Darüber hinaus sind Altlasten gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann gekennzeichnet. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die südlich der Landstraße und westlich der Elberfelder Straße gelegenen Siedlungsflächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Östlich angrenzend an das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Flächen für Wald“. Elberfelder Straße und Landstraße sind als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 mit seinen im Folgenden erläuterten Festsetzungen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Untere Landstraße" mit Rechtskraft vom 07.08.2000. Diese setzt im Bereich des Grundstücks Landstraße 1 ein Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) mit überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des bestehenden Gebäudes fest. Die im Plangebiet hier westlich und östlich angrenzenden Gehölzflächen auf dem städtischen Flurstück 493 sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Ausgleichsflächen“ A und B) festsetzt. Die an das Grundstück Landstraße 1 nördlich angrenzenden Gehölzflächen auf dem städtischen Flurstück 493 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 "Untere Landstraße" mit Rechtskraft vom 01.02.1973. Dieser setzt hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Für die Freiflächen westlich der Bebauung an der Elberfelder Straße trifft der Landschaftsplan die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (Oberlauf des Hühnerbachs).

## **2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung**

Es ist vorgesehen, den bestehenden Markt an der Landstraße 1 in Haan abzurechen und mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zzgl. der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume neu zu errichten.

Die größere Verkaufsfläche ergibt sich insbesondere aus den breiteren Verkaufsgängen, die für die Kunden einen höheren Komfort beim Einkauf erzeugen sollen.

Mit der Neuerrichtung des Marktes soll die Nahversorgung der südlich angrenzenden Wohngebiete für die Zukunft weiterhin gewährleistet werden. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden daher auf die für die Stadt Haan nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der sog. „Haaner Liste“ \* beschränkt.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Das Gebäude soll in einer modernen Architektursprache mit Flachdach errichtet werden. Die Fassadengestaltung wird bestimmt durch anthrazitfarbenen Klinker mit gliedernden Fassadenelementen und vergrößerte Schaufensterflächen insbesondere in den Eingangsbereichen.

Dem Markt südwestlich vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bisher von der Landstraße gegenüberliegend der Einmündung Flemingstraße. Die Anlieferungszone befindet sich an der südöstlichen Schmalseite des geplanten Baukörpers.

Im Eingangsbereich des Grundstücks zur Landstraße ist die Anordnung eines Werbepylons vorgesehen.

Die nordwestlichen und südöstlichen Teile des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen sollen als unversiegelte Freifläche mit Baumpflanzungen erhalten werden. Diese außerhalb des Vorhabensbereichs entlang der Elberfelder Straße und nördlich des Vorhabensbereichs gelegenen Flächen sollen weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

\* Entwurf des  
Einzelhandelskonzept für die  
Stadt Haan, Stadt + Handel  
Dortmund, 18.02.2013

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

Grundsätzlich beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Nutzung auf den Vorhabensbereich.

Die außerhalb des Vorhabensbereichs gelegenen Flächen sind insgesamt als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (siehe Pkt. 5).

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm und einer Bäckerei festgesetzt.

Um das Einfügen des geplanten Vorhabens in die Einzelhandelsstruktur Haans zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan durch das Vorhaben zu vermeiden, wird die zulässige Art des Einzelhandels in dem Lebensmittel-

discountmarkt auf Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der sog. „Haaner Liste“ (Grundlage WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008) beschränkt. Dies sind:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente des Marktes gem. der og. „Haaner Liste“ auf maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 120 qm Verkaufsfläche) begrenzt.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 20081	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (NUR: Erotikartikel)

Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Um die Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan zu ermitteln, wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung\* zu dem Vorhaben durchgeführt. Dabei wurde auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung geprüft.

Nach Aussage dieser Untersuchung sind die vorhabenbedingten Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in der Betrachtung der folgenden Aspekte als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

- Zwar geht die Versorgungsbedeutung des Vorhabens über den rein fußläufigen Nahbereich hinaus, allerdings kommt der Gutachter – in enger Anlehnung an den Entwurf des Einzelhandelsgutachtens zu dem Ergebnis –, dass das Vorhaben dazu beitragen kann, die räumliche Nahversorgungssituation in den auch perspektivisch nicht fußläufig versorgten Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord langfristig zu sichern.
- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien der Im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2012).
- Vom Erweiterungsvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder sonstige Nahversorgungsstrukturen in Haan aus.
- Das Vorhaben schöpft den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Haan und am nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort Landstraße noch nicht vollständig aus, so dass auch weitere marktbedingte Verkaufsflächenanpassungen (u.a. im Standortumfeld) tragfähig sein dürften.
- Zudem ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und den Ergebnissen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertung des Vorhabens den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) Sachlicher Teilplan Einzelhandel entspricht.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Haan/Landstraße, Stadt und Handel, Dortmund, August 2013

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 187,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 6,00 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann.

Für den geplanten Werbepylon wird im Süden des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Landstraße eine separate Fläche mit einer maximalen Höhe von 186,0 m ü.NHN festgesetzt. Bezogen auf das bestehende Gelände entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 5 m. Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Die Festsetzung einer Geschossigkeit als Ergänzung zu den oben beschriebenen Höhenfestsetzungen ist im vorliegenden Fall daher entbehrlich. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Ansichten des geplanten Gebäudes aufgenommen und damit verbindlich gesichert.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit dem Vorhaben (baulichen Anlagen, Stellplatzanlage) verbundenen Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt.

Die nördlichen / nordwestlichen Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

## **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig (s. Kap. 3.2). Für den geplanten Werbepylon wird im

Süden des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Landstraße eine separate Fläche festgesetzt. Nebenanlagen sind im Übrigen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Mit einer Gebäudelänge von ca. 75 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Die Gestaltung des Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Das Plangebiet wird wie bisher über eine Zufahrt zur Landstraße im Süden des Plangebietes direkt gegenüberliegend der Einmündung Flemmingstraße erschlossen. Der Zufahrtsbereich im Südwesten des Plangebietes ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung\* wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das bestehende Straßennetz untersucht.

Als Grundlage der Untersuchung wurden im Juni 2013 Verkehrszählungen vorgenommen. Dabei wurden insbesondere die Verkehrsbelastung der Knotenpunkte Landstraße / Elberfelder Straße sowie Landstraße / Flemmingstraße erhoben. Des Weiteren wurden die höchsten Verkehrsbelastungen im Zeitraum von 16.15 bis 17.15 Uhr festgestellt. Die Qualität der Verkehrsabläufe an den untersuchten Knotenpunkten in der nachmittäglichen Spitzenstunden sind dabei derzeit als befriedigend (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) C) im Knotenpunkt Landstraße / Elberfelder Straße sowie gut (QSV B) im Knotenpunkt Landstraße / Flemmingstraße zu bezeichnen.

Auf Grundlage der Prognose der Verkehrsentwicklung, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Haan für den Prognosehorizont 2025 erstellt wurde, wurden dann die Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz bewertet.

\* Verkehrsuntersuchung BV 443  
Haan, Landstraße 1, Brilon  
Bondzio Weiser Ingenieur-  
gesellschaft für Verkehrswesen  
mbH, Bochum, Juli 2013

Dabei wurde für den Prognosezeitraum 2025 von einer Verkehrszunahme im Untersuchungsgebiet von 3,5 % (Landstraße) bzw. 7,5 % (Elberfelder Straße) ausgegangen. Für die Flemmingstraße wurde ein Rückgang der Verkehrsbelastung von 8,3 % angenommen.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 qm ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 2.200 Kfz / 24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen, wobei von insgesamt 6 Fahrten täglich durch Lieferverkehr ausgegangen wird.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde erhöht sich das Verkehrsaufkommen um ca. 70 Kfz / h (Summe aus Quell- und Zielverkehr).

In der Prognose der Verkehrsbelastung unter Einbeziehung des geplanten Marktes ist für den Knotenpunkt Landstraße / Elberfelder Straße festzustellen, dass sich insgesamt weiterhin eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellt. Die höchsten Wartezeiten treten mit im Mittel 42 Sekunden für den Linksabbieger von der Landstraße in die Elberfelder Straße (B 228) auf. Die Rückstaulänge, die in 95 % der Fälle nicht überschritten wird, beträgt in dieser Zufahrt 84 m.

Die Berechnungen für den Knotenpunkt Landstraße / Flemmingstraße zeigen, dass sich auch hier in der Nachmittagsspitze eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellt. Die höchsten Wartezeiten treten mit im Mittel 22 Sekunden für die Linkseinbieger von der Flemingstraße in die Landstraße sowie mit im Mittel 20 Sekunden von der SB-Markt-Ausfahrt in die Landstraße auf.

Mit Ausnahme der Zufahrt zum Plangebiet wird entlang der Landstraße und der Elberfelder Straße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse auf den o.g. Straßen durch weitere Zufahrten ins Plangebiet zu vermeiden.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet sind die erforderlichen Sichtdreiecke, die von baulichen Anlagen und Bepflanzungen über 80 cm Höhe freizuhalten sind, gekennzeichnet.

#### **4.2 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der Landstraße verlaufenden Fußweg erschlossen. Im Süden des Plangebietes ist eine fußläufige Anbindung der Stellplatzanlage an die Landstraße über eine Treppenanlage vorgesehen. Die Herstellung der Treppenanlage wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Errichtung von ca. 100 Stellplätzen im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die An-

forderungen der Bauordnung NRW werden damit erfüllt. Die erforderlichen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebietes mind. 10 Fahrradstellplätze errichtet werden, um die Wahl umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu fördern. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die auf der Elberfelder Straße (Buslinie Nr. 01) und der Landstraße (Buslinie Nr.784, DL 5) verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets an der Landstraße.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Freiflächenkonzept**

Das Freiflächenkonzept sieht vor, die am nördlichen Rand des Vorhabensbereichs an den Schmalseiten des geplanten Baukörpers gelegenen Flächen sowie die auf der Rückseite des Marktes gelegenen Flächen zu begrünen.

Für die außerhalb des Vorhabensbereichs entlang der Elberfelder Straße gelegenen Flächen sowie nördlich angrenzend an den Vorhabensbereich gelegener Flächen werden die planungsrechtlichen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes weiter aufrechterhalten.

#### **5.2 Festsetzungen zu Grüngestaltung**

Zur Begrünung des Vorhabensbereichs wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von insgesamt 16 bodenständige Laubbäumen II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Standorte sind im Rahmen der Detailplanung ggf. geringfügig zu verschieben.

Darüber hinaus sind entlang der nördlichen Grenze neben und hinter dem geplanten Gebäude „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen sind.

Für die außerhalb des Vorhabensbereichs gelegenen Flächen sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, die eine extensive Nutzung bzw. die Entwicklung von Sukzessionsflächen vorsahen, beibehalten werden.

### 5.3 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die plangebietsinternen Grünfestsetzungen und die Herabsetzung der festgesetzten Grundflächenzahl tragen zum internen Ausgleich bei. Jedoch kann der vollständige Ausgleich hierüber nicht erreicht werden. Die notwendigen externen Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss der Begründung beigelegt.

### 5.4 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch den bestehenden Lebensmittelmarkt, die dazugehörigen Stellplätze und die einrahmenden Gehölzbestände geprägt. Die Gehölze auf den Parkplatzflächen und auf den angrenzenden Flächen sind noch relativ jung, so dass ein Vorkommen von Baumhöhlen hier ausgeschlossen werden kann. Die ökologische Funktion als Fortpflanzungstätte für Höhlenbrüter oder als Quartiersplatz für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.

Südlich und westlich des Plangebietes verlaufen die Landstraße und die Elberfelder Straße (B 228). Durch diese Straßen bestehen deutliche Vorbelastungen durch Lärm. Das Gebäude und der Parkplatz sind von einem breiten Gehölzstreifen umgeben, der die B 228 und einen Spiel- bzw. Bolzplatz im Nordosten trennt. Der Gehölzstreifen hat eine unterschiedliche Zusammensetzung. Baumhöhlen waren augenscheinlich bei der einfachen Begehung nicht zu erkennen. Der Brusthöhendurchmesser der Gehölze überschreitet einen Wert von 30 cm nur in wenigen Fällen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage im zentralen Stadtgebiet und der starken Beeinträchtigungen durch die Straßen (Licht, Lärm, Bewegung) und die bestehenden versiegelten Bereiche sind keine Habitatstrukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Vogelarten genutzt werden können.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich Fledermäuse im Plangebiet aufhalten. In den Gehölzstrukturen fehlen jedoch Baumhöhlen und das bestehende und sich noch in Nutzung befindliche Gebäude

weist keine Ritzen oder Spalten auf. Von daher ist nicht zu erwarten, dass Fledermäuse hier Quartiere haben.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse entlang der Gehölzbestände jagen und diese als potenzielle Leitlinie nutzen.

Allerdings ist auch derzeit davon auszugehen, dass die Fledermäuse eher über die Grünflächen des Bolzplatzes jagen, als über den versiegelten Bereichen des bestehenden Lebensmitteldiscounters und den angegliederten Stellplätzen. Von einem essenziellen Nahungshabitat ist jedoch in keinem Fall auszugehen.

Die Planung sieht vor den neuen Baukörper mit der rückwärtigen Seite nach Nordosten, entlang der bestehenden Gehölzbestände zu platzieren. Der Gehölzstreifen, der zurzeit den Parkplatz vom Bolzplatz trennt, wird durch die Planung teilweise in Anspruch genommen. Es verbleibt jedoch im rückwärtigen Bereich des neuen Gebäudes ein ausreichend breiter Gehölzstreifen, so dass die Leitlinie zwar teilweise unterbrochen wird, die Funktionalität der Leitlinie jedoch nicht grundsätzlich gestört wird. Zusätzlich werden die Licht- und Lärmmissionen vom geplanten Parkplatz auf die dahinter liegenden Gehölz- und Grünstrukturen durch den Gebäudekörper deutlich verringert.

Östlich des geplanten Gebäudes, zur Landstraße hin, werden die bestehenden Gehölzstrukturen überplant. Da sich hier allerdings auch direkt die Landstraße anschließt, bestanden in diesen Bereichen der Gehölze ohnehin schon recht hohe Vorbelastungen, so dass es nicht zu einer zusätzlichen Störung in diesen Bereichen kommt. Die bestehenden Eingrünungen bleiben zudem erhalten bzw. werden ergänzt. Mit Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ist nicht zu rechnen.

Mit der Planung werden insgesamt keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund der Regelungen zum allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) eine Gehölzentnahme nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09) stattfinden darf.

## **5.5 Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt nordwestlich in einem Abstand von über 2 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Neandertal“ (DE-4707-302). Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzziele des Gebietes sind aufgrund der Entfernung und der gleich bleibenden Nutzungsstruktur der Planung nicht zu erwarten.

## **5.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

## **5.7 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Im Hinblick auf die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwasser des Plangebietes wird derzeit eine Entwässerungskonzeption erarbeitet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet scheidet aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigungen (s. Pkt. 7) aus.

Die Entwässerung des Plangebietes ist nach dem derzeitigen Stand der Planung wie bisher durch Anschluss an die in der Landstraße vorhandenen Kanalisationsanlagen vorgesehen.

Das Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes gesammelt, zurückgehalten und auf eine verträgliche Ablaufmenge gedrosselt in den Kanal in der Landstraße eingeleitet. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltevolumen von ca. 60 – 70 m<sup>3</sup> erforderlich, das in Form eines Staukanals, der unterhalb der Stellplatzfläche angeordnet wird, nachgewiesen wird.

Die abschließenden Ergebnisse der Entwässerungskonzeption werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen erfolgen.

## **7 Altlasten**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Hausmüll-, Bauschutt- und Bodendeponie an der Landstraße und Elberfelder Straße, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nr.7174/3 Ha registriert ist. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43, die 1999/2000 für die Ansiedlung eines jetzt mit Aldi vorhandenen Lebensmitteldiscounters an der Landstraße durchge-

führt wurde, gab es bereits Baugrund- und Altlastenuntersuchungen zu dieser Altablagerung. Im Hinblick auf das anstehende Erweiterungsvorhaben von Aldi werden derzeit ergänzende Untersuchungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 8 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 wurde ein Schallimmissionsgutachten\* erstellt, in dem die von dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der vorgelagerten Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden.

Das Betriebsgeschehen ist auf die Tagesstunden beschränkt. Es wird eine für Aldi-Märkte übliche Öffnungszeit des Marktes von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind zunächst (die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, die auf Grundlage der o.g. Verkehrsuntersuchung (siehe Pkt. 4) ermittelt wurden, der Mitarbeiter, der Anlieferung ebenso wie die Ladevorgänge im Bereich der Anlieferung. Es wurde davon ausgegangen, dass mit maximal 3 Anlieferungen / Tag zu rechnen ist.

Darüber hinaus wurden die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche der Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes sowie Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen im Rahmen dieser Untersuchung ermittelt und bewertet.

Als relevante Immissionsorte wurden die südlich der Landstraße gelegene Wohnbebauung sowie die westlich des Plangebietes nördlich der Elberfelder Straße gelegene Bebauung betrachtet. Die Immissionsorte südlich der Landstraße werden im Hinblick auf ihren immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 als Reines Wohngebiet eingestuft. Für die Wohnnutzungen nördlich der Elberfelder Straße existieren keine Festsetzungen durch rechtskräftige Bebauungspläne. Die Beurteilung erfolgt daher in Analogie zu früheren Untersuchungen, die für Vorhaben an dieser Stelle bereits durchgeführt wurden, nach §34 BauGB aufgrund der Bestandssituation. Die Wohnnutzungen nördlich der Elberfelder Straße werden demnach als Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bewertet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten eingehalten wer-

\* Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 177 „Aldi Landstraße“ der Stadt Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2013

den, sofern eine Einhausung des Ladebereichs erfolgt und die Oberfläche des Parkplatzes in Asphaltbauweise erstellt wird, um die Geräusche der Einkaufswagen zu minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf die durch den Straßenverkehr in der Umgebung des Plangebietes hervorgerufenen Lärmbelastungen ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im sog. Prognose-Nullfall an allen untersuchten Immissionsorten unabhängig von der vorliegenden Planung überschritten sind. An der Elberfelder Straße ist mit Höchstwerten bis zu 75/68 dB(A) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Maßgebenden Einfluss hat dabei neben dem Verkehrsaufkommen die geringe Entfernung der Gebäude vom Fahrbahnrand sowie die Lichtsignalanlage am Kreuzungspunkt Elberfelder Straße/ Landstraße.

Die Veränderung durch das geplante Vorhaben beträgt lediglich 0,1 bis 0,2 dB(A) und ist damit für die Anwohner nicht wahrnehmbar. Dass im Einzelfall sogar Rückgänge um 0,1 bis 0,2 dB(A) errechnet wurden, ergibt sich aus einer Kombination von verschiedenen Effekten. Dabei wirkt sich der Rückgang des Schwerverkehrsanteils in geringem Umfang positiv aus. Aber auch Änderungen der Reflexionen und Abschirmungen einzelner Verkehrswege aufgrund der veränderten Gebäudestellung können hier einen geringfügigen Einfluss auf die Beurteilungspegel haben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die Situation für die Anwohner der Elberfelder Straße verbesserungswürdig ist, allerdings durch das Vorhaben keine maßgebliche Verschlechterung der Situation hervorgerufen wird.

Im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nach § 47 BImSchG ist die Lärmbelastung der Anwohner an der Elberfelder Straße bereits als kritisch identifiziert worden. Verbesserungsmaßnahmen werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung geplant.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, ist dies der Stadt Haan oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Haan geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens und zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,42 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet (Vorhabensbereich)	0,77 ha	–	54,2 %
– Sonstiges Sondergebiet (Bestand)	0,002 ha	–	0,1 %
– Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,64 ha	–	44,8 %
– Verkehrsfläche	0,01 ha	–	0,9 %

## 12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Die Stadt Haan plant die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Landstraße, um dem konkreten Erweiterungswünschen eines Lebensmitteldiscounters nachzukommen und ihm hierdurch eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten. Hierbei soll

ein bestehender Discounter durch einen vergrößerten Neubau ersetzt werden.

• **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Eine Erholungsfunktion kann daher ausgeschlossen werden.</li> <li>- Es besteht eine Funktion als Arbeitsstätte.</li> <li>- Es bestehen deutliche Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (Elberfelder Straße – B 228 und Landstraße).</li> <li>- Südlich der Landstraße finden sich Wohnnutzungen.</li> <li>- Im Nordosten grenzt ein Bolzplatz an, der Spielgeräte und einen Basketballplatz aufweist. Hier besteht eine Erholungsfunktion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Arbeitsfunktion bleibt erhalten.</li> <li>- Es liegt ein Immissionsgutachten vor, dass die Unbedenklichkeit des Projektes gegenüber der umliegenden Wohnnutzung bei Realisierung der im Gutachten bezeichnete Minderungsmaßnahmen (Einkaufsanlieferungszone, Parkplatz in Asphaltbauweise) bestätigt.</li> <li>- Der Bolzplatz und seine Funktion werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</li> </ul> <p>Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Bio- toptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand innerhalb des Plangebietes ist vorwiegend durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die angegliederten Stellplätze gekennzeichnet. Innerhalb der Stellplätze und zur Straße nach Süden sind einige Einzelbäume angepflanzt worden, die jedoch noch jung sind.</li> <li>- Umgeben ist diese Situation von einem dichten Gehölzbestand, der aus unterschiedlichen Gehölzen in verschiedenen Altersstufen aufgebaut ist. Die Gehölzbestände sind im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.</li> <li>- Außerhalb des Plangebietes, an der Kreuzung (Landstraße, B 228) stehen einige ältere Weiden, die von der Planung jedoch nicht betroffen sind.</li> <li>- Im Nordosten grenzt eine offene Fläche an, die als Bolzplatz genutzt wird.</li> <li>- Es bestehen starke Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (Elberfelder Straße – B 228 und Landstraße).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung werden die bestehenden Strukturen vorwiegend gesichert und nur geringfügig überplant.</li> <li>- Der Gehölzbestand zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Bolzplatz wird geringfügig in Anspruch genommen und überplant. Ebenso wird der Gehölzbestand zur Landstraße teilweise überplant. Diese Gehölze haben jedoch nur einen geringen Brusthöhendurchmesser (BHD). In diesen Bereichen ist im Bebauungsplan eine Fläche zur Anpflanzung vorgesehen, so dass hier weiterhin Gehölzen bestehen.</li> <li>- Die Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden im weiteren Verfahren an externer Stelle neu festgesetzt.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

<p><b>Arten- und Biotopschutz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes von Haan und den vorhandenen Lebensmittelmarkt, bzw. die Hauptverkehrsstraßen bestehen deutliche Vorbelastungen.</li> <li>- Die Gehölzstrukturen könnten als Leitlinie dienen, entlang derer Fledermäuse jagen könnten. Für diese Arten besteht ein potenzielles Nahrungshabitat. Jedoch sind die Saumstrukturen entlang des nördlich angrenzenden Bolzplatzes deutlich attraktiver für Feldermäuse. Da hier keine Lichtbelastung besteht.</li> <li>- Planungsrelevante Vogelarten können aufgrund der Lage und der Strukturen ausgeschlossen werden.</li> <li>- Es ist auch heute schon eine Bebauung im Plangebiet vorhanden und zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erweiterung und Verlegung der Baugrenzen hat eine Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen zur Folge.</li> <li>- Das Gebäude ist so geplant, dass die Gehölzstrukturen durch das Gebäude abgeschirmt werden, so dass die Belastungen durch Lärm, Licht und Bewegung im rückwärtigen Bereich zum Bolzplatz hin abnehmen.</li> <li>- Auch im Rahmen des allgemeinen Artenschutzes darf die Gehölzentnahme nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09) stattfinden.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG</b> vorbereitet, sofern die Bauzeitenregelung eingehalten wird.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt eine Pseudogley-Braunerde, z.T. Typische Braunerde, meist lessiviert.</li> <li>- Es handelt sich hierbei um einen schutzwürdigen, fruchtbaren Boden mit regelungs- und Pufferfunktion.</li> <li>- Die Bodenwertzahlen liegen mit 50-75 im hohen Bereich.</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Hausmüll-, Bauschutt- und Bodendeponie an der Landstraße und Elberfelder Straße, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nr.7174/3 Ha registriert ist. Im Hinblick auf das anstehende Erweiterungsvorhaben von Aldi werden derzeit ergänzende Untersuchungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li> <li>- Die Planung sieht vor, die bestehende versiegelte Fläche geringfügig zu erweitern.</li> <li>- Abgesehen vom Stadtkern von Haan unterliegen dem gesamten Stadtgebiet schutzwürdige Böden, so dass keine Alternativen zu einer Inanspruchnahme bestehen. Wobei der Boden an dieser Stelle deutlich vorbelastet ist.</li> </ul> <p>Bei Einhaltung der im Gutachten angegebenen Maßnahmen, werden mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.</li> <li>- Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor.</li> <li>- Es wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden geringfügig zusätzliche Versiegelungen vorgenommen, so dass hier die Grundwasserneubildung gemindert wird.</li> <li>- Die Entwässerung des Plangebietes ist nach dem derzeitigen Stand der Planung wie bisher durch Anschluss an die in der Landstraße vorhandenen Kanalisationsanlagen (Mischsystem) vorgesehen.</li> <li>- Das Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes gesammelt, zurückgehalten und auf eine verträgliche Ablaufmenge gedrosselt in den Kanal in der Landstraße eingeleitet.</li> <li>- Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li> </ul> <p>Es werden somit <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<p><b>Luft, Klima und Klimaschutz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet herrscht über den bebauten Flächen ein urbanes Klima.</li> <li>- Die umgebenden Gehölzstrukturen haben eine positive Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gehölzbestände werden nur in einem geringen Maße in Anspruch genommen, so dass es nicht zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse kommt.</li> </ul> <p>Es kommt <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</b></p>

<b>Land-schaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild ist durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und die einrahmenden Gehölzstrukturen geprägt.</li> <li>- Es besteht ein Werbepylon an der Landstraße.</li> <li>- Östlich der Elberfelder Straße beginnt in einem Abstand von ca. 100 m das Landschaftsschutzgebiet „Oberlauf des Hühnerbaches“.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen ist nicht von einer Änderung der Landschaftsbildes auszugehen. Die bestehenden Sichtbeziehungen werden nicht verändert.</li> <li>- Die Höhe des festgesetzten Werbepylons entspricht ungefähr der Höhe des bestehenden Werbepylons und liegt unter der max. Baukörperhöhe des geplanten Gebäudes.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der gleichartigen Nutzung nicht zu erwarten.</li> </ul> <p>Das Plangebiet ist durch die anthropogen gestaltete angrenzende Landschaft bereits deutlich vorgeprägt, so dass <b>keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen</b>.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- Innerhalb der Plangebietsgrenzen sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Es sind <b>keine Kultur- und Sachgüter</b> von der Planung betroffen.
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch <b>nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt</b> .

### 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter gewerblich genutzt.

### 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Grundlage für die Bilanzierung ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Festsetzung von Grünstrukturen und die Herabsetzung der GRZ von bisher 1,0 auf neu 0,8 werden Beiträge zum internen Ausgleich geleistet. Es wird dennoch ein Biotopwertdefizit erreicht, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

## **12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und Gewerbebetriebe nicht hervorgerufen werden,
- keine unersetzbaren Biotoptypen mit herausragender Qualität überplant werden,
- die beanspruchten Biotoptypen und somit der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial bestehen nicht. Die konkreten Erweiterungswünsche des Lebensmitteldiscounters könnten dann nicht umgesetzt werden.

## **12.7 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.

Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

### **12.8 Zusammenfassung**

Die Stadt Haan plant die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Landstraße, um dem konkreten Erweiterungswünschen eines Lebensmitteldiscounters nachzukommen und ihm hierdurch eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten. Hierbei soll ein bestehendes Marktgebäude durch einen leicht vergrößerten Neubau ersetzt werden.

Mit der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht zum Teil innerhalb des Plangebietes, ein Teil muss jedoch über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern bestimmte Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) zur Vermeidung eingehalten werden.

Bearbeitet im Auftrag der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
für die Stadt Haan  
Coesfeld, im September 2013

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

\* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigem Bebauungsplan**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1 Sondergebiet (GRZ 1,0)	5.460,00	0,00	1,00	0,00	0,00
8.1 Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB *	8.120,00	7,00	0,90	6,30	51.156,00
1.1 Verkehrsfläche	130,00	0,00	1,00	0,00	0,00
8.1 Gehölze außerhalb des Bebauungsplans *	530,00	7,00	0,90	6,30	3.339,00
<b>Summe Bestand G1</b>	<b>14.240,00</b>				<b>54.495,00</b>

\* Korrekturfaktor von 0,1, da die Flächen stark durch die angrenzenden Flächen (Verkehrswege, bestehender Aldimarkt) mit Licht und Lärm vorbelastet sind.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sonderbaufläche (GRZ 0,8)	7.740,00				
1.1 Versiegelte Fläche	6.192,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.2 Grün im Gewerbegebiet	1.548,00	2,00	1,00	2,00	3.096,00
Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	6.380,00				
8.1 Gehölzstreifen *	6.380,00	7,00	0,90	6,30	40.194,00
Verkehrsfläche	130,00				
1.1 Versiegelte Fläche	130,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Summe Planung G2</b>	<b>14.250,00</b>				<b>43.290,00</b>

\* Korrekturfaktor von 0,1, da die Flächen stark durch die angrenzenden Flächen (Verkehrswege, geplanter Aldimarkt) mit Licht und Lärm vorbelastet sind.

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	43.290,00	-54.495,00	=	-11.205,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-11.210,00</b>		Biotopwertpunkten.