

Anlage 6

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) LPIG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung incl. der Kopie der Originalschreiben. (Hinweis: soweit nicht extra gekennzeichnet (FNP), beziehen sich die Stellungnahmen auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34)

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Bezirksregierung Düsseldorf	28.01.2013	<p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG 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). 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die gewählte Zweckbestimmung wurde geprüft und wie folgt angepasst: „Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment“. Die Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde hinsichtlich der Angaben zur zulässigen Verkaufsflächengröße als auch zu Beschränkungen der Randsortimente sowohl zu zentren- als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente ergänzt. Die Verkaufsflächenbeschränkung der Sondergebiete Fachmärkte wurde innerhalb der Flächennutzungsplanänderung wie folgt aufgenommen: Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.</p> <p>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. Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse für die hier in Rede stehende Bauleitplanung werden erst dann angestrebt, wenn der Regionalplan hinsichtlich der angestrebten Änderung GIB hin zu ASB die Rechtskraft erlangt.</p> <p>Gemäß den angesprochenen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sind folgende Ergebnisse aus der</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>den Zielen der Raumordnung als Grundvoraussetzung 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 Sortimente 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>Verträglichkeitsanalyse in die Begründung 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 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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 6.500 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:</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

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Heimtextilien/ Gardinen Teppiche (ohne Teppichböden) Weiter gibt das Gutachten an, dass von der Baumarktverlagerung 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. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kernsortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt.</p>
2	<p>Kreis Mettmann</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 1. Änderung die unter den nachstehenden Bedingungen ausgeräumt werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Für die Erschließung des Plangebietes 34 ist ggf. eine Kanalnetzanzeige gemäß § 58.1 LWG bei der zuständigen Behörde einzureichen. 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 Schichten- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Betriebspunkt Erkrather Straße werden die notwendigen Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Zum jetzigen Planungsstand ist dies nicht erforderlich. Gleichmaßen wird mit der Kanalnetzanzeige gemäß § 58.1 LWG verfahren.</p> <p>Ein hydrogeologisches Gutachten ist aus Sicht der Stadt Haan zum derzeitigen Verfahrensstand nicht notwendig. Hier wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>wasser zu rechnen ist.</p> <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 verzeichnet (s. beigefügten Auszug aus dem Verzeichnis der multitemporalen 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>gelegenen Flächen als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Daher ist grundsätzlich von einer Verbesserung auszugehen. Ein Nachweis wie die Gebäude vor möglichen anfallenden Schichtenwasser zu schützen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. 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>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>Zum anderen ergibt sich durch den Baumarkt eine erdrückende Wirkung auf die Wohnhäuser. Gesundes Wohnen ist nicht gewährleistet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt. 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 Straße sicher, da die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.</p> <p>Die Wohnbebauung weist eine Geländehöhe von 104,5 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</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. 	<p>Breite von ca. 7,5 m voneinander getrennt. Der Abstand zwischen dem Baumarkt und der straßenseitigen Grundstücksgrenze der nahegelegenen Wohnbebauung beträgt demnach 14,8 m. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mindestens 17,8 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 annähernd 10 m größer, als nach § 6 BauO NW gefordert. Bei der Sachlage scheint die Annahme einer erdrückenden Wirkung des Baumarktes zulasten der südlich angrenzenden Wohnbebauung ersichtlich 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> <p>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>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>- Gem. der Begründung (Seite 15) erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen um ≤ 1 dB(A). Im Schallgutachten (Seite 13, Pkt. 5.4) steht ≤ 2 dB(A).</p> <p>- 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).</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 – 3 dokumentiert.</p>	<p>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 Überschreitungen 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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 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 gelten-</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 Vorhaben 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</p>	<p>den 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 Düsseldorfer Straße erheblich überlagert werden, so dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen bei Vorbelastungen > 10 dB(A) ausgeschlossen werden können. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbepauungsplan handelt, wird bezüglich dieser Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>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 Ausweisung eines Gewerbegebietes für produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen zu sichern.</p> <p>Das Schallgutachten geht von einem teilweise geräuschkontingentiertem 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>sollen, wenn es nicht zu einer Umsetzung der Vorhaben in den Sondergebieten kommt.</p> <p>Aus Sicht des Kreisgesundheitsamts: 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). 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 Schallgutach-</p>	<p>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde gefolgt. 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 Schallgutsachten 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>tens 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 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</p>	<p>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>Die Ausführungen innerhalb der Begründung wurden auf die überarbeitete Fassung der schalltechnischen Untersuchung angepasst. 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 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 begrün-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>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>det 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-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.</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 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>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 Angebotsbebauungsplan handelt, wird bezüglich dieser Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde gefolgt.</p> <p>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 Planung 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>FNP, Planungsrecht: 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 wer-</p>	<p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			den. Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Änderung des FNP und des Bebauungsplans.	
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 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 soll von hier aus zur Kläranlage Hilden weitergeleitet, der nicht klärpflichtige Anteil soll in den Moorbirkenbach fließen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bodengutachten zum 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 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 abzuweichen und das gesamte Plangebiet über ein Trennsystem zu Entwässern. Der Empfehlung wird hier nachgekommen. Negative Auswirkungen für den Einzugsbereich der Krebsbachquelle werden daher nicht gese-</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 Grundwasserver- schmutzungsempfindlichkeit (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 Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Bodenbezogene abiotische Ausgleichsmaßnahmen sind empfehlenswert.</p>	<p>hen.</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.</p> <p>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, Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer und möglichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter getroffen. Zudem wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt welcher Auskunft über Eingriffe und die Vermeidungsmaßnahmen gibt (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung). Das Bodengutachten³ zum Bebauungsplan Nr. 34 kommt bezogen auf die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserkörper aus oligozänen Feinsanden (Grabenberg-Schichten, Meiersberger Feinsande) besteht, die zusammengefasst einen in seiner Mächtigkeit stark schwankenden Porengrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit darstellen. Unterlagert werden diese Schichten von den ebenfalls tertiären (oligozänen) Ratingen Schichten (Ton und Schluff) mit sehr geringer Durchlässigkeit. Den Untergrund dieses Grundwasserkörpers wird von den paläozoischen Abfolgen des Rheinischen Schiefergebirges gebildet.</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>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 Biotopotential sowie die Funktion des Bodens als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen sind im Untersuchungsraum stark eingeschränkt.</p> <p>Mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplanes 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 Bebauungsplans 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>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>-</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurf und der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt.</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. Zudem ist die Stadt Haan derzeit in Abstimmungsgesprächen mit dem Landesbetrieb</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<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 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 Straßenmehrbreite ist als Straßenverkehrsfläche im B-Plan festzu-</p>	<p>hinsichtlich des Ausbaus dieses Knotenpunktes.</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. Dies wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. 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. 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Einmündung des Erikaweges in die L 288, Ohligser Straße, geschieht im Außenbogenbereich. Sowohl in der Anfahrt aus östli-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>setzen. Die Umbaukosten gehen zu Lasten der Stadt Haan als Veranlasser.</p> <p>Das Sichtdreieck der Anfahrsicht gemäß RAST 06 ist von Hindernissen > 80 cm freizuhalten. 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>cher 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 Richtung 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. 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</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>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	-
12	LVR Amt für Liegenschaften		Keine Rückmeldung	
13	LVR Amt für Denkmalpflege		Keine Rückmeldung	
14	LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		Keine Rückmeldung	
15	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)		Keine Rückmeldung	
16	Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Düsseldorf	12.02.2014	<p>Flächennutzungsplanänderung (FNP) Es wird die Zweckbestimmung des SO bemängelt, da diese folgende Interpretationsspielräume lässt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es soll ein Sondergebiet für einen Baumarkt und Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt oder • Es soll ein Sondergebiet für einen Baumarkt und Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt werden. <p>Die Zweckbestimmung sollte, wenn die Kommune zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausschlie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zweckbestimmung wurde innerhalb der Flächennutzungsplanänderung und Begründung wie folgt angepasst: Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11(3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>ßen möchte wie folgt angepasst werden: Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten". Kommt die Kommune den Anregungen der IHK nach und ändert sie die Zweckbestimmung wie von der IHK vorgeschlagen, würde die IHK der FNP-Änderung zustimmen. Gegen die Gewerbegebietsausweisungen, die Vergrößerung der Wohnbaufläche und die Ausweisung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es werden folgende Hinweise zu Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben, da lediglich der städtebauliche Entwurf zur Beteiligung vorlag.</p> <p>Zum Allgemeinen Wohngebiet: Mit Blick auf den erweiterten zentralen Versorgungsbereich an der Düsseldorfer Straße sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auszuschließen.</p> <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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Bebauungsplan gemäß § 5 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete aus. Da innerhalb der Gewerbegebiete bereits produzierende Gewerbebetriebe bestehen werden Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten zugelassen. 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 untergeordnet sein und darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<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>überschreiten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 Bebauungsplan werden die Sortimente auf Basis einer angefertigten Verträglichkeitsanalyse beschränkt: Die maximale Verkaufsfläche des Sondergebietes SO 1a wurde auf 6.500 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 Versorgungsbe- reiche in Haan oder den Nachbarkommunen bei Be- trieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten: Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Leuchten/ Lampen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Camping- möbel) Kinderwagen Zoologischer Bedarf. Daher wurden das Kernsortiment des Sondergebietes SO 2 auf diese nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Ausnahmsweise, wenn durch weitere Gut- achten 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 Baumarkt- verlagerung und der Ansiedlung des Zoofachmarktes</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 Verkaufsflächenobergrenzen 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>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. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kernsortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind lediglich nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden sowohl für das SO 1a als auch das SO2 auf jeweils 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. 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 1.600m² 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 Ansied-

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>lung 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (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>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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Die maximale Verkaufsfläche des Sendegebietes SO 1a bzw. SO1b wurde auf 6.500 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 Nachbarkommu-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>nen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m2 VKF) nicht zu erwarten:</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 Baumarktverlagerung 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 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.</p> <p>Für den Altstandort des Hagebaumarktes gibt es aktuell noch keine Planungen. Ein weiterer Baumarkt ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit jedoch auszuschließen. Ein weiterer Baumarkt wäre daher</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>nicht konkurrenzfähig. Weitere Nutzungen am Standort Böttinger Straße sind im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens in Abhängigkeit zum Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.</p> <p>Folgende Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse wurden in die Begründung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 1. Änderung eingearbeitet:</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 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</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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>
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>Durch die Darstellung von Wohnbauflächen rückt schutz-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>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. Die</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>bedürftige 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>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</p>	<p>schalltechnische Untersuchung legt Kontingente für die Gewerbegebiete als auch die Sondergebiete fest. Diese sind 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 Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Betrieben nach Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Dies wurde durchgeführt um die bisherigen Nutzungen in Zukunft zu sichern. Zudem wurde durch die Kontingentierung der Flächen sichergestellt, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen ermöglicht wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregungen 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 maximale Verkaufsfläche des Sendegebietes SO 1a</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel entsprechen.	<p>wurde auf 6.500 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 sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten:</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 Baumarkterlagerung 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. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kernsor-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<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</p>	<p>timent Baummarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt. Für den Altstandort des Hagebaumarktes gibt es aktuell noch keine Planungen. Ein weiterer Baumarkt ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit jedoch auszuschließen. Ein weiterer Baumarkt wäre daher nicht konkurrenzfähig. Weitere Nutzungen am Standort Böttinger Straße sind im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens in Abhängigkeit zum Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung legt Kontingente für die Gewerbegebiet als auch die Sondergebiete fest. Diese sind 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. 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 Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Betrieben nach Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Dies wurde durchgeführt um die bisherigen Nutzungen in Zukunft zu sichern. Zudem wurde durch die Kontingentierung der Flächen sichergestellt, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen ermöglicht wird.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten nimmt eine Kontingentierung vor. Diese stellt sicher, dass die Grenzwerte für</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			für Allgemeine Wohngebiete ohne Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit oder andere Auflagen einhalten können.	allgemeine Wohngebiete durch die ansässigen Nutzungen nicht überschritten werden.
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, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.02.2014	Keine Bedenken	-
35	Polizeistation Haan		Keine Rückmeldung	
36	Landwirtschaftskammer Rheinland, Außenstelle Kreis Mettmann		Keine Rückmeldung	
38	Erzbistum Köln - Generalvikariat		Keine Rückmeldung	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung angefertigt welche zum Ergebnis hat, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m2 VKF) nicht zu erwarten:</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. In Ausnahme, wenn durch weitere Gutachten nachgewiesen können folgende Sortimente im SO2 zugelassen werden:</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 Baumarkt-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>verlagerung 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.</p>
49	Stadt Solingen	24.02.2014	<p>Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbargemeinden ist eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der Ausdehnung der Verkaufsfläche können zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Solinger Stadtgebiet und entsprechende Umverteilungseffekte bewirkt werden.</p> <p>Festsetzungen zu Obergrenzen der möglichen Verkaufsflächen sowie Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelssortimenten werden angeregt.</p> <p>Die geplante Nutzung am Altstandort des Baumarktes wird erfragt. Sollte der Standort erneut durch großflächigen Einzelhandel belegt werden, könnten sich zusätzliche Auswirkungen ergeben, die über den Bereich der Stadt Haan hinausreichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Die maximale Verkaufsfläche des Sendegebietes SO 1a bzw. SO1b wurde auf 6.500 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 sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten:</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

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<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>	<ul style="list-style-type: none"> • Heimtextilien/ Gardinen • Teppiche (ohne Teppichböden) <p>Weiter gibt das Gutachten an, dass von der Baumarktverlagerung 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 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.</p> <p>Für den Altstandort des Hagebaumarktes gibt es aktuell noch keine Planungen. Ein weiterer Baumarkt ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit jedoch auszuschließen. Ein weiterer Baumarkt wäre daher nicht konkurrenzfähig. Weitere Nutzungen am Standort Böttinger Straße sind im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens in Abhängigkeit zum Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete aus. Da innerhalb der Gewerbegebiete bereits produzierende Gewerbebetriebe bestehen werden Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten zugelassen. 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 untergeordnet sein und darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
50	Stadt Erkrath	21.01.2014	<p>Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage detaillierter Unterlagen zur Größe der Fachmärkte und der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen werden.</p> <p>Das Planungsziel, nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente anzubieten, wird begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Sondergebiete SO 1a sind mit 6.500m² Verkaufsfläche und dem Kernsortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne, Gartenbedarf, Pflanzen/Samen festgesetzt. Für das SO 2 gilt, dass lediglich nicht großflächige Einzelhandelsbetrieb mit folgendem Kernsortiment zulässig sind: Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leuchten/ Lampen • Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) • Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) • Kinderwagen • Zoologischer Bedarf. <p>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>Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden sowohl für das SO 1a als auch das SO2 auf jeweils 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Die maximale Verkaufsfläche des Sendegebietes SO 1a</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>bzw. SO1b wurde auf 6.500 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 sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten:</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 Baumarkterlagerung 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. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a wird als Kern-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			Die Verträglichkeitsuntersuchung soll der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid zur Verfügung gestellt werden.	<p>sortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne und Gartenbedarf/Pflanzen und Samen festgesetzt. Für den Altstandort des Hagebaumarktes gibt es aktuell noch keine Planungen. Ein weiterer Baumarkt ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit jedoch auszuschließen. Ein weiterer Baumarkt wäre daher nicht konkurrenzfähig. Weitere Nutzungen am Standort Böttinger Straße sind im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens in Abhängigkeit zum Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Verfahrens werden die Unterlagen an die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange versandt.</p>
68	Aktionsgemeinschaft "Wir für Haan e.V."		Keine Rückmeldung	



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
42760 Haan

über den

Landrat
40806 Mettmann

Gesehen und weitergereicht.
Mettmann, den 8. APR. 2014
Kreis Mettmann
Der Landrat
Im Auftrag

Datum: 26. März 2014

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
32.02.01.02-2202/30-317
bei Antwort bitte angeben

Frau Arimond
Zimmer: 370
Telefon:
0211 475-2370
Telefax:
0211 475-2300
heidrun.arimond@
brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 der Stadt Haan für den Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße“

Ihr Schreiben vom 21.02.2014

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o. g. Flächennutzungsplanänderung bestehen derzeit landesplanerische Bedenken.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen Sie die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte, nicht zentren- & nahversorgungsrelevante Sortimente“. 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).

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.

Zwar hat der Regionalrat am 12.12.2013 auf Ihre Anregung hin die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Regionalplans im Gebiet der Stadt Haan (Umwandlung GIB in ASB Düsseldorfer Straße) beschlos-

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



sen und die Regionalplanungsbehörde mit der Durchführung des Verfahrens nach § 19 LPIG beauftragt, das Änderungsverfahren bedarf jedoch noch wesentlicher Schritte bis zum Erlangen der Rechtskraft (Aufstellungsbeschlusses des Regionalrats (§ 19 Abs. 4 LPIG), Anzeige bei der Landesplanungsbehörde und Bekanntmachung (§ 19 Abs. 6 LPIG)). In Anbetracht des Sitzungskalenders des Regionalrats kann dies frühestens im Sommer 2014 erfolgen. Ich weise daher vorsorglich darauf hin, dass Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse zur hier in Rede stehenden Bauleitplanung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als Grundvoraussetzung einer rechtskräftigen neuen regionalplanerischen Darstellung „ASB“ bedürfen.

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise bzw. Empfehlungen:

Zunächst empfehle ich zu prüfen, ob die für das Sondergebiet gewählte Zweckbestimmung der zu erwartenden Nutzung entspricht. Zumindest der zu verlagernde Baumarkt dürfte ein heute baumarkttypisches Sortiment führen, welches in der Regel einen gewissen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente beinhaltet. In diesem Fall wäre das Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 3 LEP NRW-EH zu beachten.

Darüber hinaus sollte die Begründung der Flächennutzungsplanänderung Ausführungen zu Grundsatz 4 LEP NRW-EH enthalten, wonach 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.

Falls zentrenrelevante Sortimente nicht tatsächlich völlig ausgeschlossen sein sollten, müssten auch Ziel 5 beachtet und Grundsatz 6 berücksichtigt werden, d.h. der zentrenrelevante Randsortimentsanteil dürfte 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten und sollte über eine absolute Verkaufsfläche von 2500 m² nicht hinausgehen.

Zur Beurteilung dieser Gesichtspunkte empfiehlt sich die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens.

Die an dem in Rede stehenden Standort anzusiedelnden Verkaufsflächen von 6500 m² für den Baumarkt und 700 m² bzw. 1200 m² für die Fachmärkte sind derzeit ausschließlich dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. Weder der Flächennutzungsplanentwurf noch die Begründung enthalten Angaben dazu. Ich weise daher auf folgendes hin:



Bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel ist für die Überprüfung der Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen und insbesondere für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig 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. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln.

Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt.

Mit Blick auf eine Vorlage überarbeiteter Unterlagen gemäß § 34 Abs. 5 LPLG bitte ich mir auch eine Stellungnahme der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu übersenden. Ich beziehe mich dabei auf Nr. 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Arimond'.

(Arimond)

2

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

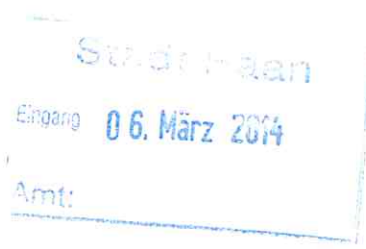


Kreis Mettmann
Der Landrat

Der Bürgermeister
Stadt Haan

Planungsamt

42781 Haan



Ihr Schreiben 21.1.14
Aktenzeichen 61
Datum 4. März 2014

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan 30. Änderung
Bebauungsplan Nr. 64
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Erikaweg – Leichlinger Straße - Hagebaumarkt

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Untere Wasserbehörde:

Das Plangebiet entwässert zum Betriebspunkt „Erkrather Straße“, der im Auftrag der Stadt Haan durch den Bergisch-Rheinischen Wasserverband betrieben wird. Für diesen Betriebspunkt liegt derzeit keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Gegen die Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurden seitens des Kreises Mettmann Bedenken erhoben, da der erforderliche Emissionsnachweis gemäß BWK M3 für den Betriebspunkt nicht geführt werden konnte.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des Krebsbaches. Eine Versiegelung der Oberflächen kann nachteilige Einwirkungen auf den Quellbereich des Baches ausüben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 34, die unter den nachstehenden Bedingungen ausgeräumt werden können:

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.
2. Für die Erschließung des Plangebietes 34 ist ggf. eine Kanalnetzanzeige gemäß § 58.1 LWG bei der zuständigen Behörde einzureichen.

...

Dienstgebäude
Goethestraße 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

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.

Untere Bodenschutzbehörde:

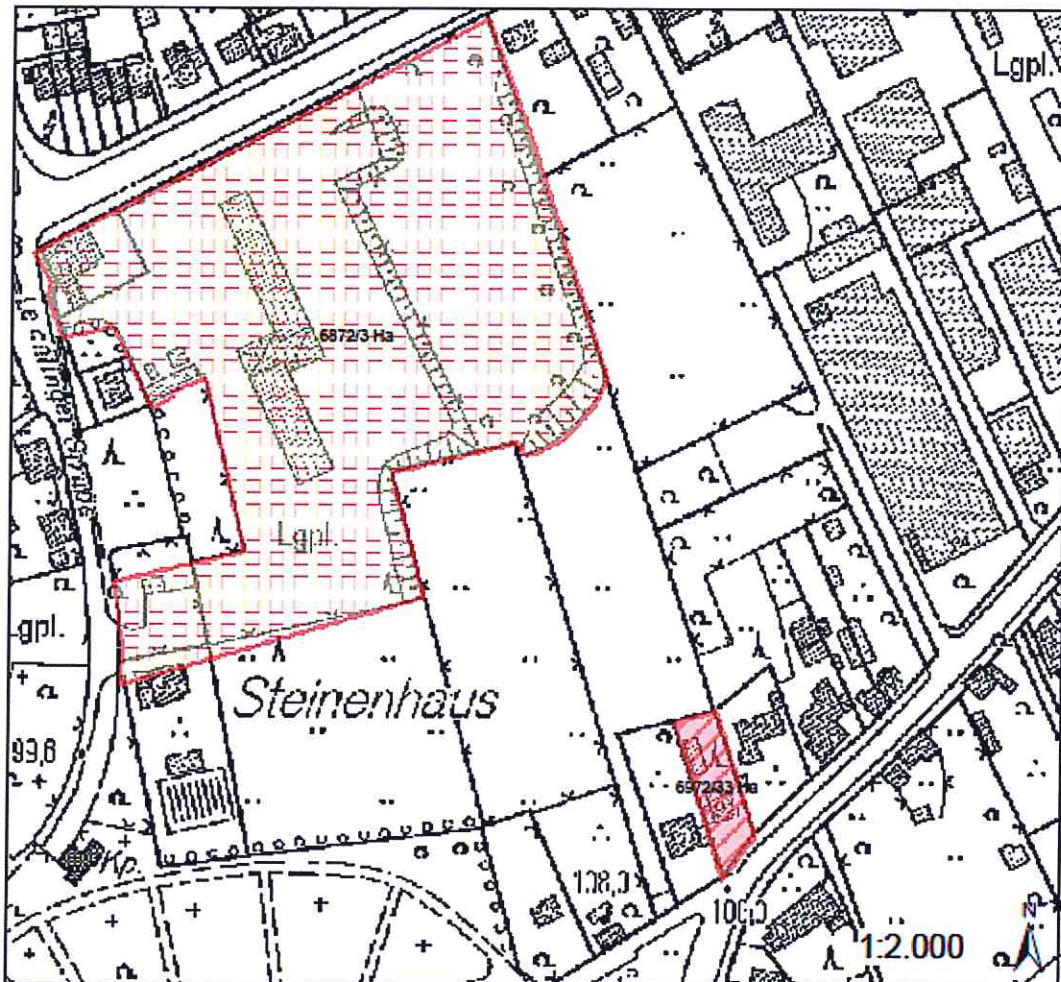
Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

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.

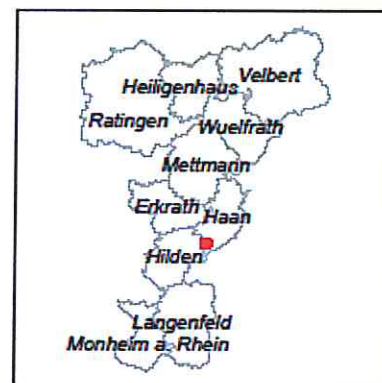
Im Bereich der bewaldeten Fläche des Flurstücks 829, Flur 40 des Plangebietes ist eine Aufschüttungs- bzw. Altablagerungsfläche mit der Nr. 6872_9 Ha im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten aus der multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung des Kreises verzeichnet (s. beigefügten Auszug aus dem Verzeichnis der multitemporalen Karten und Luftbildauswertung Aufschüttungsfläche 6872_9 Ha). Erkenntnisse oder konkrete Hinweise zu schadstoffbelasteten Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen in der Aufschüttung, die seit 1988 in Luftbildern nachvollzogen werden kann, liegen hier nicht 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.

Auszug aus dem Altlastenkataster



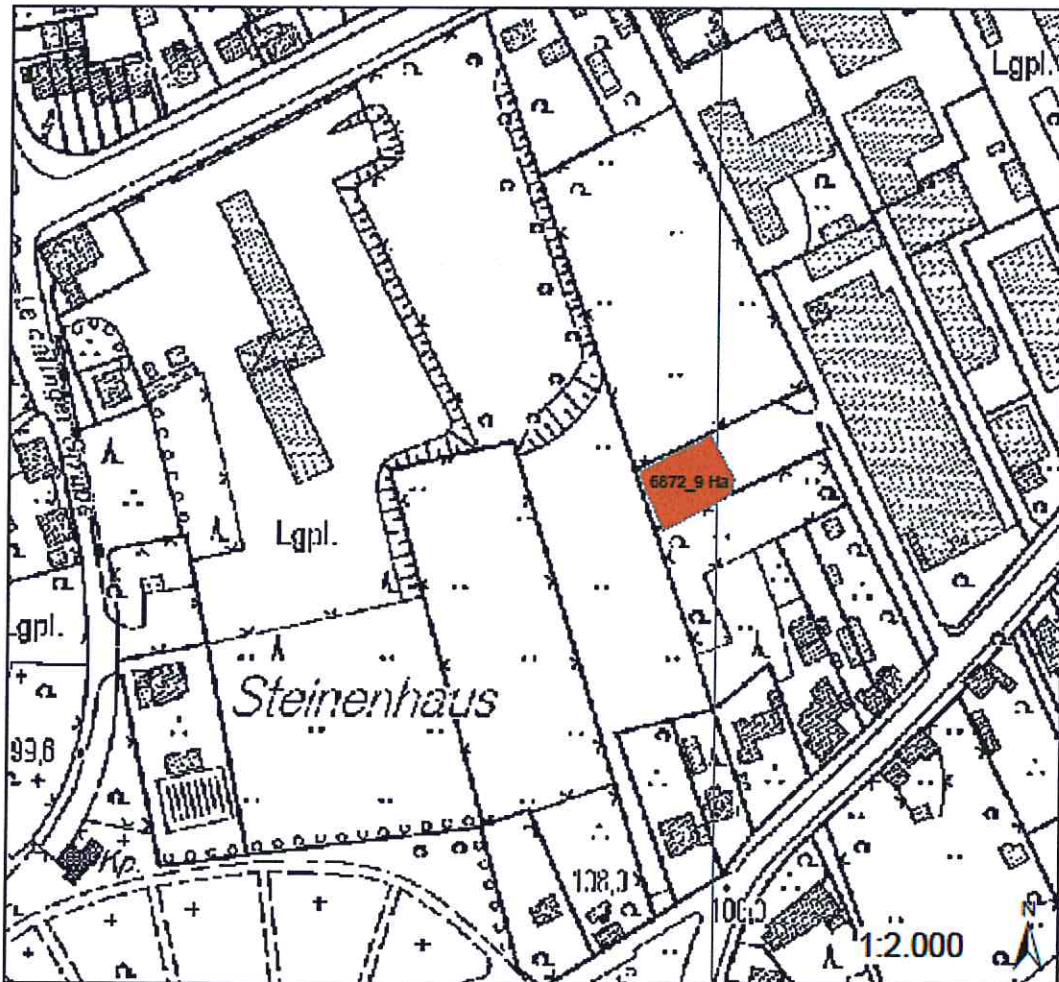
Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Keine Klassifizierung



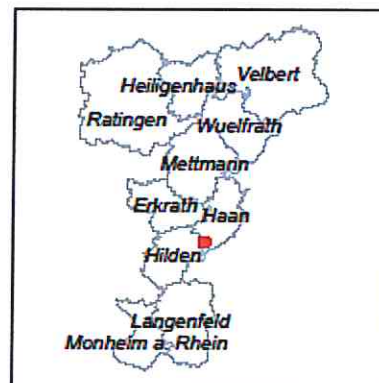
Kreis Mettmann
Umweltamt
Heiko Frenjen
Tel.: 02104/90-2896
E-mail: heiko.frenjen@kreis-mettmann.de

Auszug aus dem informellen Altablagungsverzeichnis



Legende

- Altstandort_Luftbild
- Altstandort_Aktenrecherche
- Aufschüttung
- betriebsbedingte_Altablagung
- Lagerplatz
- unsystem. Ablagerung
- Verfüllung



Kreis Mettmann
Umweltamt
Heiko Frenjen
Tel.: 02104/99-2898
E-mail: heiko.frenjen@kreis-mettmann.de

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das og. Bauleitplanverfahren Bedenken.

Das Plangebiet soll neu strukturiert werden. Die städtebauliche Planung sieht vor, Sondergebiete für einen Baumarkt und andere Fachmärkte festzusetzen sowie das Gebiet für die Wohnbebauung erheblich zu erweitern. Die Wohnbebauung soll in einem Teil errichtet werden, der im jetzigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen die Sondergebiete ausgewiesen 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. Zum anderen ergibt sich durch den Baumarkt eine erdrückende Wirkung auf die Wohnhäuser. Gesundes Wohnen ist nicht gewährleistet.

Nördlich der Düsseldorfer Straße ist ein WR-Gebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind durch ständige Fremdgeräusche (Verkehrsgläusche der Düsseldorfer Straße) heute schon überschritten.

Folgende Anmerkungen habe ich zur Begründung zum Bebauungsplan und zum Schallgutachten:

- 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 – 3 dokumentiert.

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 Vorhaben sind durch Schallgutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen sind.

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.

Kreisgesundheitsamt:

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).

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.

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 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).

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 nicht erforderlich.

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.

Planungsrecht:

Der überwiegende Bereich der og. Bauleitplanung ist im Regionalplan (GEP99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

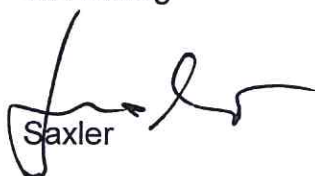
Mit der 86. Änderung des Regionalplans im Gebiet der Stadt Haan soll der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen in einen Allgemeinen Siedlungsbereich umgewandelt werden.

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.

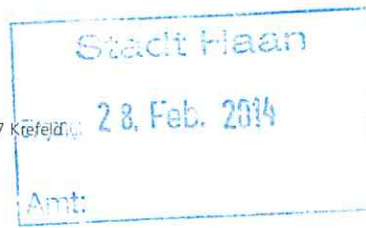
Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Änderung des FNP und des Bebauungsplans.

Im Auftrag



Saxler

7



Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Stadtverwaltung Haan
Planungsamt
Alleestr. 8
42781 Haan

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 25. Februar 2014
Gesch.-Z.: 31.130/547/2014

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“
30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße**

Ihre E-Mail vom 22. Januar 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Informationen liegen zu o. g Planungsvorhaben vor:

Erdbebengefährdung

Zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtgebiet von Haan wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- ❖ 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

Baugrund und Wasser

Den uns zugesandten Antragsunterlagen sind keine Informationen über die hydrologischen Verhältnisse des Baugrundes zu entnehmen. Das Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern liegt nicht bei (vgl. Kap 2.5 und Kap. 10.1 in der Begründung, Stand: 10.01.2014). Auf wasserstauende Schichten wird in Kap. 9 hingewiesen.

Es ist zu überprüfen,

1. inwieweit das Plangebiet im Untergrund wasserbeeinflusst ist, was bei Unterkellerungen zu berücksichtigen wäre und
2. inwieweit das Einzugsbereich der *Krebsbachquelle* durch das Plangebiet beeinflusst wird.
3. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Siehe auch

1. *Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000*, Blatt 4807 Hilden. Gemäß dem Informationssystem **IS IK 25 4807 Hilden** können einzelne Karten- und Schnittdarstellungen im PDF- und JPEG-Format (georeferenziert) zur Verfügung gestellt werden als Plot oder als Bilddatei. Herausgeber Geologischer Dienst NRW. 2008. Ansprechpartner ist mike.sander@gd.nrw.de
2. Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25), Blatt 4807 Hilden. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

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

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser

- a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser (u. a. Siepen, Quellen) einschließlich der Sickerwasserdynamik u. a. zu beschreiben.
- 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.
- c) Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologischer Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Es sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Bodenbezogene abiotische Ausgleichsmaßnahmen sind empfehlenswert. Siehe dazu:

- a) Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, 1 CD-ROM, Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -, Krefeld, 2004 [ISBN 3-86029-709-0].
http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm und
- b) Zur kostenfreien WMS-Version (TIM – online Kartenserver) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe Hinweise unter
http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf und
http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dr. Hantl)

8



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 24.02.2014

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung
Bereich: Erikaweg/ Leichlinger Straße**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 21.01.2014 – Az.: Scha

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.a. Bauleitplänen werden seitens der hiesigen Niederlassung folgende Stellungnahme abgegeben:

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Änderungsgebiet wird im Norden von einem Abschnitt (Nr. 4) der Bundesstraße 228 innerhalb der Ortsdurchfahrt Haan und im Süden von einem Abschnitt (Nr. 38) der Landesstraße 288 innerhalb der Ortsdurchfahrt Haan begrenzt. Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland, Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Bedenken erhoben.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0
kontakt.ml.nr@strassen.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung

Das Änderungsgebiet wird im Norden von einem Abschnitt (Nr. 4) der Bundesstraße 228 - Düsseldorfer Straße, sowie im Süden von einem Abschnitt (Nr. 38) der Landesstraße 288 – Ohligser Straße begrenzt:

B 228

Station 3,168 bis Station 3,216 Freie Strecke

Station 3,216 bis Station 3,451 Ortsdurchfahrt Haan

L 288

Station 1,670 bis Station 1,855 Ortsdurchfahrt Haan

Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland, Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung werden aus folgenden Gründen Bedenken erhoben:

1. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf entspricht nicht den üblichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß BauGB und kann daher nur eingeschränkt beurteilt werden.
2. Kreuzungsbereich B 228-Düsseldorfer Straße/ Erkrather Straße/ Leichlinger Straße

Hier ist ein Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 30m (Mindestmaß!) dargestellt. Diese Knotenpunktvariante beinhaltet nach hiesiger Auffassung erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Da wären zu nennen, die Führung der Radfahrer und Fußgänger in den Bereichen Bypass, Engstelle Gaststätte und Busbucht. Wünschenswert wäre die Einhaltung der vorgeschriebenen Breiten für die Verkehrsräume der Radfahrer und Fußgänger. Daher würde von hier aus in erster Linie eine Signalisierung der Kreuzung bevorzugt, in zweiter Linie käme der Umbau in ein Oval-Kreisverkehr in Betracht. Die Umbaukosten müsste allerdings die Stadt Haan als Veranlasser übernehmen.

3. PKW/ LKW - Ein- und Ausfahrt Baumarkt zur B 228

Die geplante Zufahrt ist als Rechts- und Linkseinfahrt und Rechtsausfahrt baulich so zu gestalten, das eine Linksausfahrt auf die B 228 nicht möglich ist. Dies ist z.B. durch Einbau einer Mittelinsel auf der B 228 machbar (Verkehrsuntersuchung, Anlage 27).

Das Sichtdreieck der Anfahrtsicht gemäß RAST 06 ist von Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten. (Abstand = 5m vom Fahrbahnrand, Schenkellänge = 70m bei v zul. = 50km/h). Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen. Die westlich gelegene Busbucht ist u.U. zu verlegen (Verkehrsuntersuchung, Anlage 28), sowie ein Parkverbot entlang der B 228 anzuordnen.

Die geplanten Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtsbereich (westlich u. östlich) sind wegen Rückstaugefahr auf die B 228 zu streichen.

4. LKW - Ausfahrt Baumarkt zu B 228

Unklar ist wie diese Zufahrt genutzt werden soll. In dem städtebaulichen Entwurf ist nur eine Rechtsausfahrt dargestellt, in der Verkehrsuntersuchung, Anlage 27, 28 jedoch eine Rechts- und Linksausfahrt. Abgesprochen war eine Rechtsausfahrt für LKW. Das Linksausfahren auf die B 228 ist auch hier baulich zu unterbinden. Ferner ist das v.g. Sichtdreieck zu beachten und darzustellen. Ein Schleppkurvennachweis ist vorzulegen.

5. Einmündung L 288/ Erikaweg

Aufgrund der hier vorhandenen Kurvensituation der L 288 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Übersichtlichkeit eine Linksabbiegespur auf der L 288 für erforderlich gehalten. Die Straßenmehrbreite ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan auszuweisen. Die Umbaukosten gehen zu Lasten der Stadt Haan als Veranlasser.

Das Sichtdreieck der Anfahrtsicht gemäß RAST 06 ist von Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten (Abstand = 3m vom Fahrbahnrand, Schenkellänge = 70m bei v zul. = 50km/h). Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Begreifbarkeit der Knotenpunktssituation sollte die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Erikastraße nach Westen verschoben werden.

6. Anbindung L 288/ Stichweg

Das Sichtdreieck der Anfahrtsicht gemäß RAST 06 ist von Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten.

(Abstand = 3m vom Fahrbahnrand, Schenkellänge = 70m bei v zul. = 50km/h). Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan darzustellen. U.U. ist die östlich des einmündenden Stichweges gelegene Bushaltestelle zu verlegen, sowie ein Parkverbot entlang der L 288 anzuordnen.

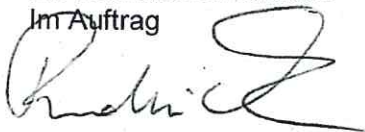
Ein Schleppkurvennachweis ist vorzulegen.

Ferner ist zu beachten:

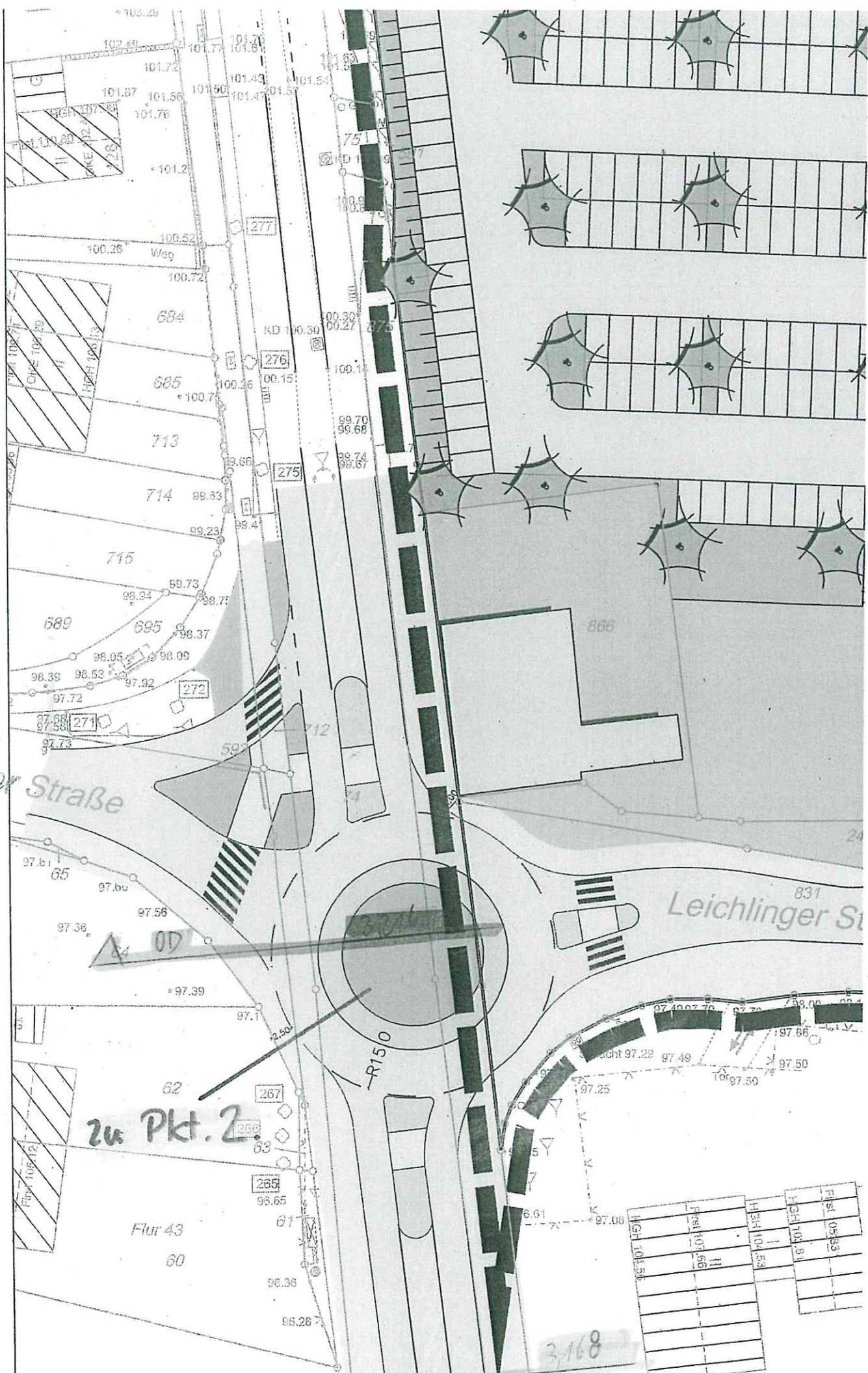
- Evtl. Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, die durch den Betrieb des Baumarktes/ Fachmärkte und des Gewerbegebietes verursacht sind, gehen zu Lasten der Stadt.
- Während der Bauphase sind Verschmutzungen der Fahrbahnen der B 228 und L 288 zu vermeiden und bei Auftreten sofort zu beseitigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Budnick)



Erkather Straße

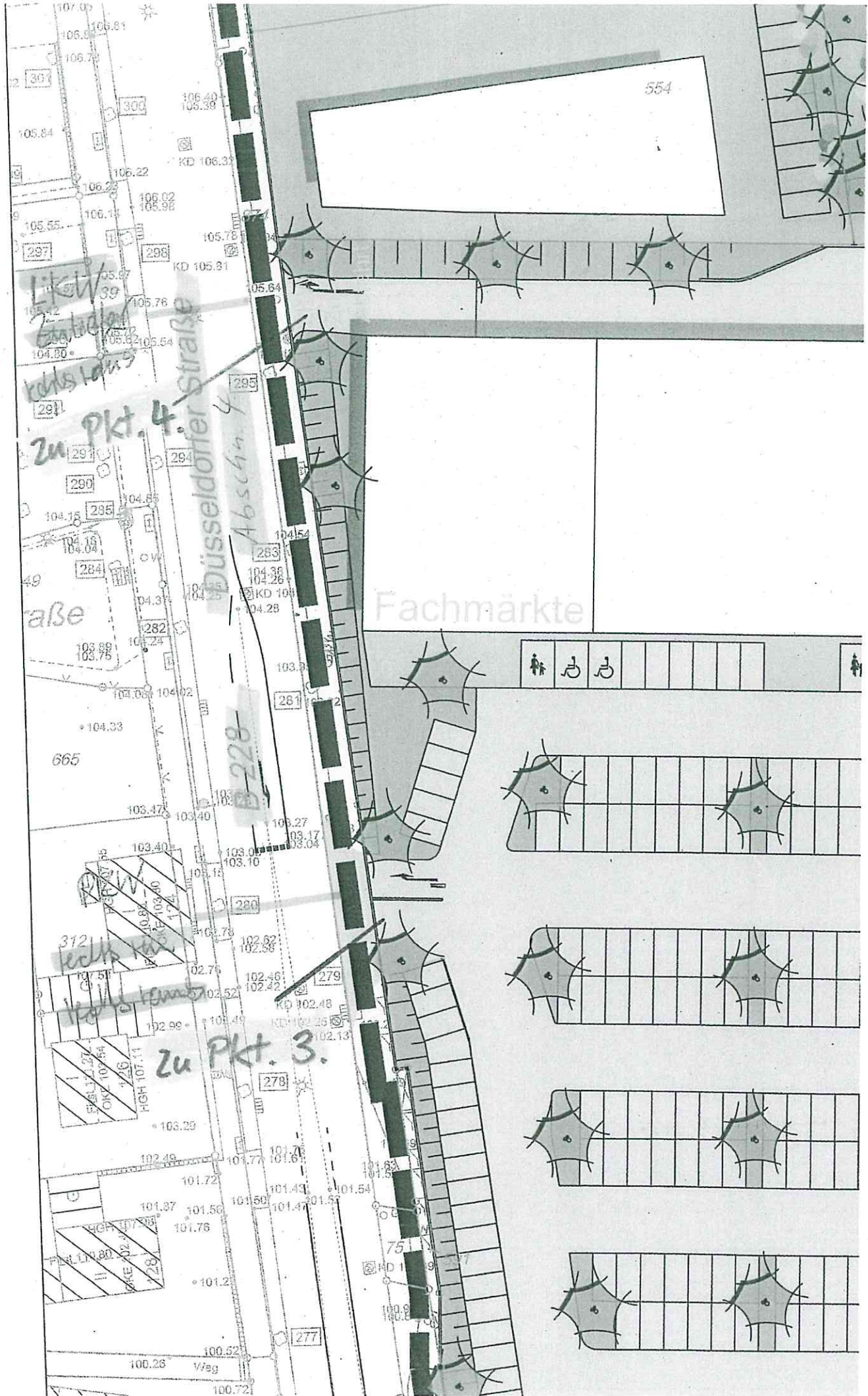
Leichlinger St

zu Pkt. 2

Flur 43
60

HGT 104.51	HGT 104.53	HGT 104.91	HGT 105.33
Flur 107.66	Flur 107.66	Flur 107.66	Flur 107.66
Flur 108.51	Flur 108.51	Flur 108.51	Flur 108.51
Flur 109.33	Flur 109.33	Flur 109.33	Flur 109.33

3,168



LKW
Kfz

Kfz
Kfz

zu Pkt. 4.

raße

665

372

Kfz

Kfz

zu Pkt. 3.

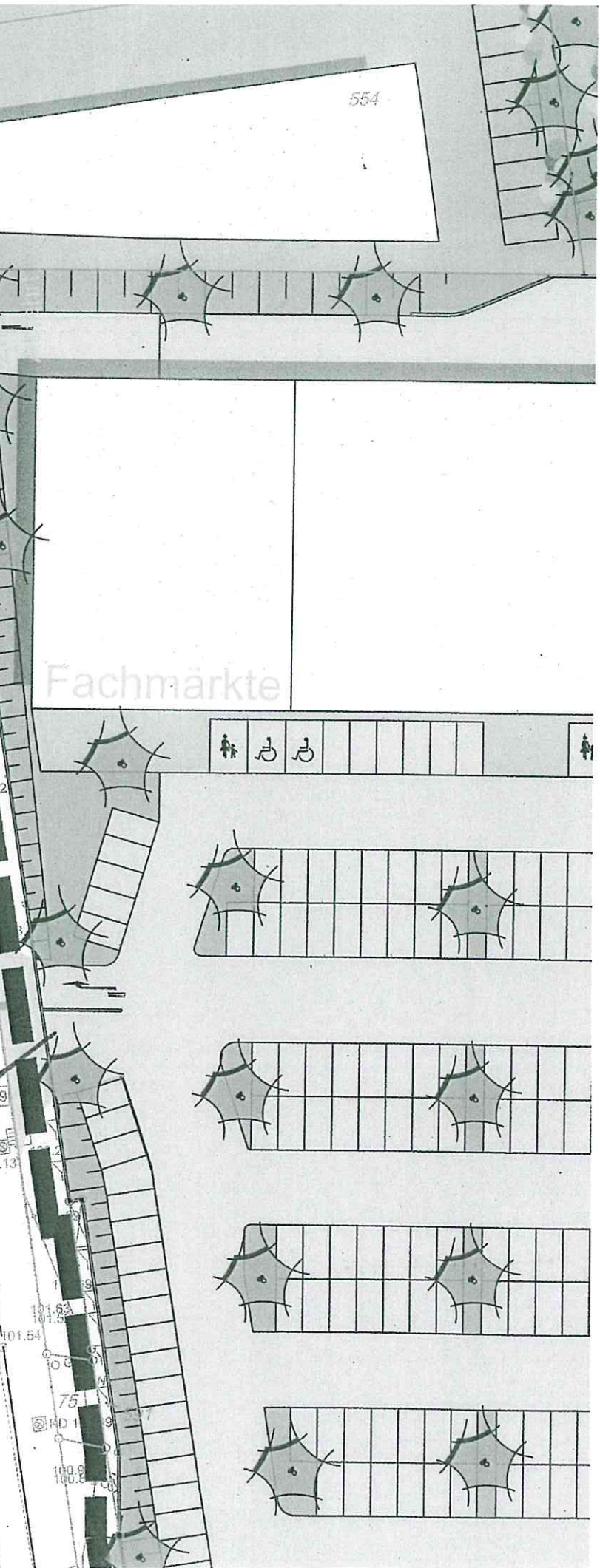
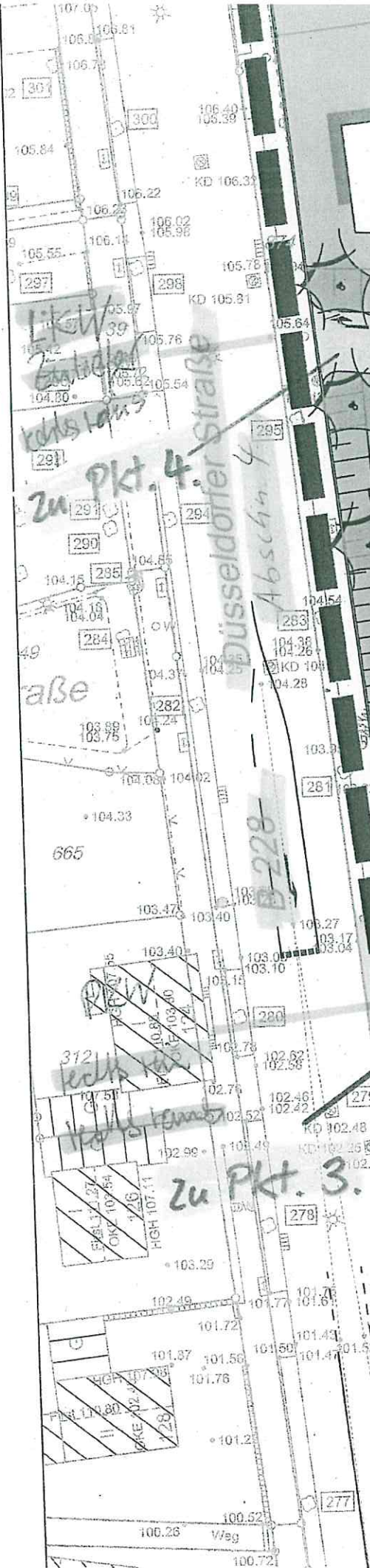
B-228

Abschn. 4

Fachmärkte



554





Anbinde
Gewerbegebiet

zu Pkt. 6.

L 288

Ohligser Straße

Allgemeines Wohngebiet

zu Pkt. 5.

13

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Haan
Der Bürgermeister
Postfach 1665
42760 Haan

Datum und Zeichen bitte stets angeben

13.03.2014
333.45-44.1/14-001

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg /
Leichlinger Straße“
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Planungsunterlagen danke ich Ihnen.

Innerhalb des Plangebietes ist im Archiv des LVR-Amtes eine Fundstelle kartiert. Hierbei handelt es sich um ein Steinbeil (Neolithikum). Das Steinbeil könnte ein erster Hinweis auf einen Fundplatz sein. Die Fundstelle ist jedoch durch Einbeziehung in den Friedhof und die damit verbundenen Erdeingriffe gestört.

Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon

*Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der
Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de*

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Landesbank Hessen-Thüringen, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061, BIC: WELADED3
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501, BIC: PBNKDEFF370

02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Semrau



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

16

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Haan
Frau Sabine Scharf
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdu@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

12. Februar 2014

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Fax	E-Mail
Scha/	21.01.2014	III Jab / Fit	3557-361	35 57-379	jablonowski@duesseldorf.ihk.de

**Aufstellung des BP 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“
30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;
Beteiligung der Naturschutzverbände**

Sehr geehrte Frau Scharf,

mit Schreiben vom 21. Januar 2014 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genannten Planungen bis zum 28. Februar 2014.

Das 8,5 Hektar große Plangebiet liegt im Südwesten von Haan zwischen der Leichlinger Straße, der Düsseldorfer Straße und der Ohligser Straße beziehungsweise dem Erikaweg. Es grenzt im Osten an ein Gewerbegebiet. Laut gültigem Regionalplan liegt es in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan setzt für den nördlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche und für den südlichen Bereich eine Wohnbaufläche fest. Diese beiden Flächen werden durch eine Grünfläche voneinander getrennt. Darüber hinaus ist im Südwesten eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ festgeschrieben.

Zukünftig sollen südlich der Düsseldorfer Straße ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Bau- markt, Fachmärkte mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ festgesetzt werden, westlich und östlich angrenzend Gewerbegebiete. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird die bereits festgeschriebene Wohnbaufläche nach Norden hin vergrößert, der Grünstreifen entfällt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes bleibt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ bestehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll auf der Basis der 30. Flächennutzungsplanänderung geändert werden.

Die IHK nimmt zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung können wir entnehmen, dass das geplante Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sein soll. Hintergrund für diese Ausweisung sind Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten eines Haaner Baumarkts. Im rechtskräftigen Einzelhandelskonzept der Kommune wurde dieser Standort als Standort für die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten empfohlen. Der Standort liegt 300 Meter vom zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ entfernt.

Laut Planzeichnung wird an der Düsseldorfer Straße ein Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung „Baumärkte und Fachmärkte mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, denn sie lässt folgende Interpretationen zu:

- Es soll ein Sondergebiet für einen Baumarkt und Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt oder
- Es soll ein Sondergebiet für einen Baumarkt und Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt werden.

Sollte ersteres gemeint sein, wären am Standort zwar zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen, diese Festsetzung ist aus unserer Sicht aber planungsrechtlich angreifbar. Da die Haaner Sortimentsliste keine Rubrik „nicht nahversorgungsrelevante Sortimente“ kennt, bliebe offen, welche Sortimente gemeint sein sollen.

Will die Kommune am Standort zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausschließen, ist die Festsetzung - unter Berücksichtigung der Nomenklatur des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - wie folgt zu fassen: SO „Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“. Solch eine Zweckbindung würde, anders als die von der Kommune gewählte Zweckbindung, unmissverständlich definieren, was im Sondergebiet zulässig wäre. Denn was dort nicht ausdrücklich festgesetzt ist, ist ausgeschlossen. Kommt die Kommune den Anregungen der IHK nach und ändert sie die Zweckbestimmung wie von der IHK vorgeschlagen, würde die IHK der FNP-Änderung zustimmen, denn:

- Die Planung entspräche den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan, die von der IHK mitgetragen werden.
- Die Planung stünde nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Landesplanung.

Nach Ziel 1 LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - dürfen Kern- und Sondergebiete nur für Vorhaben nach §11 Absatz 3 BauNVO im regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden. Da der Regionalplan, der derzeit hier noch einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vorsieht, im Rahmen der 86. Regionalplanänderung

entsprechend angepasst werden soll, sieht die IHK die Vorgabe erfüllt, wenn der Regionalrat der Regionalplanänderung zugestimmt hat.

Da nach der von der IHK vorgeschlagenen Festsetzung am Standort nur nicht zentrenrelevante Kernsortimente zulässig wären, kann dieses Sondergebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen werden, vorausgesetzt der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt nicht mehr als zehn Prozent. Sofern Letzteres auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt wird, sind auch die Vorgaben von Ziel 5 LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel erfüllt.

Bleibt die Kommune bei ihrer Ausweisung SO „Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“, wären Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht eindeutig ausgeschlossen und daher möglich. Solch eine Planung lehnt die IHK ab, weil:

- sie den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes widerspräche
- sie nicht mit den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmen würde. Denn das Plangebiet läge auch nach Änderung des Regionalplans nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Laut Ziel 2 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - müssen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, entweder in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Kernsortimente unterliegen daher auch den Vorgaben von Ziel 2.

Gegen die Gewerbegebietsausweisungen, die Vergrößerung der Wohnbaufläche und die Ausweisung der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ bestehen keine Bedenken.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Da im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Planzeichnung vorgelegt wurde, sondern nur ein städtebaulicher Entwurf mit ersten groben Nutzungsvorstellungen, können wir im Folgenden nur erste Hinweise zu den Inhalten einer Planzeichnung geben. Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorlage einer Planzeichnung inklusive textlicher Festsetzungen erfolgen.

Wie dem Entwurf zu entnehmen ist, soll nördlich der Ohligser Straße die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgen, östlich die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und westlich die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Friedhofsnutzung. Nördlich an das Wohngebiet angrenzend sollen zwei Einzelhandelsstandorte festgesetzt werden. Einer direkt an der Düsseldorfer Straße. Hier sollen Fachmärkte mit nicht näher definiertem Sortiment angesiedelt werden. Der andere, der südlich des Parkplatzes an der Düsseldorfer Straße liegt, ist für einen Baumarkt vorgesehen. Im südwestlichen Bereich bleibt auch weiterhin eine Fläche für den städtischen Friedhof festgesetzt.

- Zum Allgemeinen Wohngebiet:
Mit Blick auf den erweiterten zentralen Versorgungsbereich an der Düsseldorfer Straße sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auszuschließen.

- 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.

- 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 Entwurfsskizze zu.

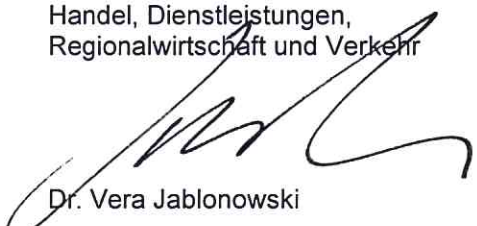
In diesem Zusammenhang wird Folgendes angeregt:

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 Verkaufsflächenobergrenzen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

17



Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband

Einzelhandels- und Dienstleistungsverband - Kaiserstr. 42 a - 40479 Düsseldorf

Stadt Haan
Der Bürgermeister
Planungsamt
Alleestr. 8

42781 Haan

Regionalleitung Kreis Mettmann
40479 Düsseldorf
Kaiserstr. 42 a
Tel: 0211-49806-0
Fax: 0211-49806-36
rolle@hv-nrw.de
www.rheinischer-ehdv.de

Düsseldorf, 24.02.2014
Ro

Aufstellung des BP Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB); Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 (2) Baugesetzbuch BauGB; Beteiligung der Naturschutzverbände

40479 Düsseldorf
Kaiserstr. 42 a
Tel: 0211-49806-0
Fax: 0211-49806-36

41236 Mönchengladbach
Mühlenstr. 129
Tel: 02166-2929
Fax: 02166-25035

Sehr geehrte Frau Scharf,

42103 Wuppertal
Kipdorf 35
Tel: 0202-24839-0
Fax: 0202-24839-39

herzlichen Dank für die Zusendung der Ergebnisse „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan“ (Gutachterbüro Stadt und Handel, Dortmund) zur o.g. Planung. Mit Schreiben vom 21.01.2014 baten Sie uns um eine Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan bis zum 28.02.2014.

51467 Bergisch Gladbach
Altenberger-Dom-Str. 200
Tel: 02202-9359-0
Fax: 02202-9359-557

Wir nehmen wie folgt Stellung:

42551 Velbert
Am Offers 3
Tel: 02051-45 27
Fax: 02051-57395

Es geht um die Verlagerung eines Baumarktes innerhalb der Stadt Haan zur Düsseldorfer Str. (B 228) in die Nähe des Nahversorgungszentrums Haan-West.

41460 Neuss
Friedrichstr. 40
Tel: 02131-21041
Fax: 02131-104982

Wir erheben grundsätzlich keine Vorbehalte gegen den o.a. Bebauungsplan. Wir behalten uns vor, nach Kenntnisnahme der von Ihnen angekündigten Verträglichkeitsprüfung ggfls. eine geänderte Stellungnahme abzugeben.

42651 Solingen
Kölner Str. 8
Tel: 0212-222750
Fax: 0212-205109

Der Unterzeichner steht für weitere Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Rolle
Regionalleitung
Kreis Mettmann

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Stadt Haan
Planungsamt
Frau Scharf
Postfach 1665
42760 Haan

Ihr Zeichen	Scha
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urliczki@hwk-duesseldorf.de
Datum	28. Februar 2014

vorab per Email am 28.2.2014

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg/Leichlinger Straße“
Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg/Leichlinger Straße“
hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Scharf,

mit Ihrem Schreiben vom 21. Januar 2014 baten Sie uns um Stellungnahme zu den oben genannten Bauleitplanungen. Zum Planungsstand beziehen wir folgendermaßen Stellung:

30. Flächennutzungsplanänderung:

Darstellung von Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“:

Das Interesse des Handwerks an der Struktur des Einzelhandels ist aus verschiedenen Gründen sehr ausgeprägt, wobei den zentralen Versorgungsbereichen von Städten und Gemeinden eine besondere Rollen zukommt: Zum einen sind hier regelmäßig einzelhandelsorientierte Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ansässig. Zum anderen ist hier klassischerweise der Einzelhandel verortet, mit dem dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe üblicherweise enge Standortgemeinschaften ausüben. Von einem Vielfalts- und Qualitätsverlust in zentralen Lagen sind also auch die von uns vertretenen Handwerksbetriebe betroffen, so dass die Handwerkskammer Düsseldorf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche unterstützt. Bezüglich der geplanten Festsetzung von SO können wir der Begründung entnehmen, dass im Plangebiet großflächige Einzelhandel entstehen soll. Vorgesehen ist u. a. die Verlagerung und gleichzeitige Vergrößerung eines bereits in Haan ansässigen Baumarktes.

Von Seiten der Handwerkskammer bestehen in zweierlei Hinsicht Zweifel an der vorgesehenen Zweckbestimmung:

1. Wie wir den Planbegründung zum B-Plan Nr. 34, 1. Änderung entnehmen können, sollen am Standort zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden. Dies begrüßt die HWK grundsätzlich. Dementsprechend sollte sich die Zweckbestimmung auch auf ebendiese

„Kernsortimente“ beziehen, anstatt auf „Sortimente“. In der derzeitigen Fassung wären ansonsten überhaupt keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig – auch nicht in Form von Randsortimenten. Anhand der Planunterlagen gehen wir nicht davon aus, dass dies von Seiten der Stadt beabsichtigt wird.

2. Der Blick in das Einzelhandelskonzept zeigt, dass die „Haaner Liste“ nur „zentrenrelevante“, „nahversorgungsrelevante“ und „nicht zentrenrelevante“ Sortimente umfasst. Sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden, müsste die Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten lauten“.

Damit wir der Planung zustimmen können, bitten wir um entsprechende Anpassung.

Darstellung von Gewerbegebieten (GE) sowie von Grünflächen mit der Signatur „Friedhof“:

Gegen die Darstellung von Gewerbegebieten sowie von Grünflächen haben wir keine Einwände.

Darstellung von Wohnbauflächen (W):

Mit Bedauern stellen wir fest, dass derzeit im B-Plan Nr. 34 als Gewerbegebiet dargestellte Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen. Hierdurch werden immer seltener werdende, sich für eine gewerbliche Nutzung eignende Flächen verloren gehen.

Wir sehen die künftige Darstellung von Wohnbauflächen aber auch dahingehend kritisch, als durch vorliegenden Planung schutzwürdige Wohnbebauung näher an bestehende Gewerbebetriebe heranrücken kann. Für die Bestandsbetriebe könnte dies künftig zu Nachbarschaftskonflikten führen oder neue Standortanforderungen und Ansprüchen zum Immissionsschutz mit sich bringen. Unseres Erachtens darf es durch die vorliegende Planung nicht zu einem Nutzungskonflikt kommen, der eine Einschränkung der derzeitigen betrieblichen Tätigkeiten und der betrieblichen Entwicklung zur Folge hätte. Wir beziehen uns dabei u. a. auf den im Plangebiet ansässigen Steinmetzbetrieb (laut Abstandserlass NRW 2007 der Abstandsklasse VII zuzuordnen, mit einem notwendigen Abstand von 100 Metern zu schutzbedürftigen Nutzungen). Auch soll künftig auf Abstandsgrün – derzeit als Grünfläche im FNP dargestellt – zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung verzichtet werden.

Unseres Erachtens ist daher mittels schalltechnischem Gutachten zu prüfen, ob durch die Planung nicht ein Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen geschaffen wird.

Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung:

Bisher liegen keine konkreten Festsetzungen vor, sondern ein städtebaulicher Entwurf. Detailliert Stellung nehmen können wir zur Planung erst dann, wenn die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen vorliegen. Erlauben Sie uns aber einige Hinweise:

Festsetzung von Sonstigem Sondergebiet (SO):

Wir könnten der Planung dann zustimmen, wenn – entsprechend unserer Anregung zur 30. FNP-Änderung – die Zweckbestimmung „Baumarkt, Fachmärkte nicht zentrenrelevante Kernsortimente“ lauten würde.

Da hier die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vorgesehen ist, muss die Planung den landesrechtlichen Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel entsprechen. Wir verweisen dazu neben Ziel 1 insbesondere auf Grundsatz 4, Ziel 5 und Grundsatz 6 des Sachlichen Teilplans.

Festsetzung von Gewerbegebieten (GE):

Hierzu haben wir derzeit keine Hinweise oder Anregungen.

Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA)

Wie schon zur 30. FNP-Änderung dargelegt, sehen wir kritisch, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 als Gewerbegebiet dargestellte Flächen künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Damit wird das Heranrücken von Wohnbebauung an die geplanten (und z.T. schon bestehenden) Gewerbegebiete möglich. Zwar setzt der bisher rechtskräftige B-Plan Nr. 34 im Süden des Plangebietes schon heute Allgemeines Wohngebiet fest. Nun können aber durch die Planung Wohnnutzungen in deutlich geringerem Abstand zu bestehende Gewerbebetrieben entstehen. Zum anderen soll auf ein bisher ausgewiesenes Abstandsgrün zwischen Wohnen und Gewerbe verzichtet werden. Beispielweise für den ansässigen Steinmetzbetrieb würde dies entsprechend des städtebaulichen Entwurfes bedeuten, dass Wohngebäude in einem Abstand von nur rund 40 Metern zum Betrieb entstehen könnten (gemessen mit TIM-online). Der Betrieb ist aber der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW (2007) zuzuordnen.

Daher ist unseres Erachtens durch ein Immissionsgutachten zu klären, ob die ansässigen Betriebe die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete ohne Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit oder andere Auflagen einhalten können.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte-Urlitzki
Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf
- Referat K 4 - TÖB**



Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
• Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf, Wilhelm-Raabe-Str.46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Haan
Alleestr. 8

42781 Haan

HAUSANSCHRIFT: Wilhelm-Raabe-Str. 46,
40470 Düsseldorf

TEL: (0211) 959 – 3822

FAX: (0211) 959 – 2281

BW: 3221

E-MAIL: WBVWESTIUW4TOEB@bundeswehr.org
(bis auf weiteres)

BEARBEITER: ROI Weingartz

Düsseldorf, den 5. Februar 2014

Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
Ord-Nr.:West1_O_001_14_a

Bauleitplanung;

hier: 30.Änderung des Flächennutzungsplan im Bereich "Erikaweg/Leichlinger Str.

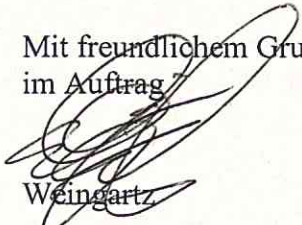
Ihr Schreiben vom 21.01.2014 - Az Scha

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Weingartz



48

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort 101.13
Stadtentwicklung und
Städtebau
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Ansprechpartnerin
Barbara Günther

Telefon
+49 202 563 4298

Telefax
+49 202 563 8043

E-Mail
barbara.guenther
@stadt.wuppertal.de

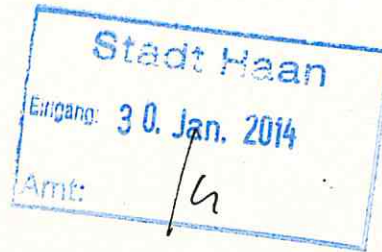
Zimmer
A-220

Bankverbindung
Stadtsparkasse Wuppertal
BLZ 330 500 00
Konto 100 719
BIC WUPSDE33
IBAN DE89 3305 0000
0000 1007 19

Internet
www.wuppertal.de

ServiceCenter
+49 202 563-0

Seite
1 von 2



→ Schan

Stadt Wuppertal - 101.13 - 42269 Wuppertal

Stadt Haan
Planungsamt
Kaiserstraße 85
42781 Haan

23.01.2014

Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änd. „Erikaweg / Leichlinger Straße“
30. Flächennutzungsplan-Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB;
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

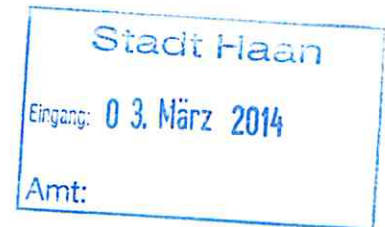
mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes geschaffen werden.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Stadt Wuppertal keine Bedenken gegen die oben angesprochene Bauleitplanung der Stadt Haan. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch keine abschließende Stellungnahme formuliert werden, da erst im weiteren Verfahren eine Verträglichkeitsprüfung, die mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden prüft, durchgeführt werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Günther



Stadt Solingen · Der Oberbürgermeister · 61-3 · 42601 Solingen

Stadt Haan
Der Bürgermeister
Postfach 1665
42760 Haan

PLANUNG, MOBILITÄT, DENKMALPFLEGE

Mobilität und generelle Planung

Gebäude	Rathausplatz 1
Zimmer	2.022
Telefon	0212 290-0
Durchwahl	290-4410
Fax	290-744410
E-Mail	m.menzel@solingen.de
Es berät Sie	Herr Menzel
Sprechzeiten	nach Vereinbarung

Ihr Schreiben
21.01.2014

Mein Zeichen
61-3

Solingen, 24.02.2014

Aufstellung des BP Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“

30.Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße“

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Ihr Zeichen: Scha

hier: Stellungnahme der Stadt Solingen

Sehr geehrte Frau Scharf,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung, und des Flächennutzungsplanes, 30. Änderung, haben neben der Entwicklung von Wohnbauflächen im Wesentlichen die Standortverlagerung eines Baumarktes zum Ziel. Aus den Unterlagen geht hervor, dass der geplante Baumarkt inklusive Gartencenter eine Verkaufsfläche von ca. 8.000 m² erreichen wird. Zusätzlich sind an dem geplanten Standort zwei Fachmärkte angedacht, die ihrerseits eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² aufweisen werden und das Angebot des Baumarktes ergänzen und Synergien schaffen sollen. Insgesamt ergibt sich somit eine Verkaufsfläche von ca. 9.600 m². Nach der vorliegenden Begründung sollen zentren- sowie nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden.

Nach den vorliegenden Informationen erfolgt die Beteiligung noch nicht auf der Grundlage einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse. Aus Sicht der Stadt Solingen ist eine solche Analyse jedoch für eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden wichtig und sollte vorgelegt werden.

Es ist schon jetzt erkennbar, dass der geplante Standort aufgrund der Ausdehnung der Verkaufsfläche von heute ca. 5.000 m² am Altstandort auf dann insgesamt 9.600 m² und der Ergänzung des Angebotes um zwei

Fachmarktstandorte eine wesentlich höhere Anziehungskraft entwickeln wird als der bisherige Baumarktstandort. Hierdurch können zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Solinger Stadtgebiet und entsprechende Umverteilungseffekte bewirkt werden.

Eine wirksame Begrenzung der Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes kann durch die Festlegung von Obergrenzen der möglichen Verkaufsflächen und Sortimentsbegrenzungen erfolgen. In der vorliegenden Begründung werden offensichtlich keine Obergrenzen der möglichen Verkaufsflächen festgesetzt. Ebenso werden keine Aussagen über die zulässigen Einzelhandels assortimente getroffen. Hier sollte überlegt werden, entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, welche Nutzungen am bisherigen Standort des Baumarktes vorgesehen werden. Sollte der Standort erneut durch großflächigen und gegebenenfalls auch stärker zentrenrelevanten Einzelhandel belegt werden, könnten sich zusätzliche Auswirkungen ergeben, die über den Bereich der Stadt Haan hinausreichen. In diesem Zusammenhang wird um Information gebeten, ob weiterhin Einzelhandelsnutzungen am Altstandort vorgesehen sind und ob an der in der Vergangenheit angestrebten Lockerung der den Einzelhandel limitierenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 B „Böttinger Straße“ weiter festgehalten wird.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, setzt die Entwicklung eines Bebauungsplanes eine Änderung des Regionalplans voraus. In der Stellungnahme der Stadt Solingen zur 86. Änderung des Regionalplans, die Anfang Februar 2014 ergangen ist, sind zwar keine Anregungen und Bedenken gegen eine Änderung des Regionalplans vorgetragen worden, es ist aber auf den Umstand hingewiesen worden, dass mit der Planänderung potentiell die Realisierung neuer umfangreicher Einzelhandelsflächen ermöglicht wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Schmidt
Ltd. städtischer Baudirektor



150

Stadt Haan
Eingang: 13. Feb. 2014
Amt: /h

-> Schanz

Stadt Erkrath • Postfach 11 54 • 40671 Erkrath

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Vermessung
Verwaltungsgebäude Schimmelbuschstraße
Schimmelbuschstraße 11-13 • 40699 Erkrath

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan

Auskunft erteilt Frau Kluge
Zimmer 305
Telefon 0211 / 2407 - 6107
Fax 0211 / 2407 - 6010
E-Mail beate.kluge@erkrath.de

Aktenzeichen
Datum 11.02.2014
Ihr Zeichen Scha
Ihre Nachricht vom 21.01.2014

Betreff

**Aufstellung des BP Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“
30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Beteiligungsunterlagen zum o.g. Verfahren bedanke ich mich bei Ihnen.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen soll ein ortsansässiger Baumarkt innerhalb des Stadtgebietes verlagert und auf rd. 6.500 m² VK mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten erweitert werden.

Neben dem Baumarkt sollen noch zwei weitere Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt werden. In den Beteiligungsunterlagen sind hierzu jedoch keine Größenangaben vorhanden.

Eine abschließende Beurteilung kann somit erst nach vorliegen detaillierter Unterlagen zur Größe der Fachmärkte und der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen werden.

Das Planungsziel, nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente anzubieten, wird jedoch begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Fabian Schmidt
Beigeordneter

Bankverbindung
Generelle Umstellung auf SEPA-Zahlungsvereinbarung: 01.02.2014
Gläubiger-ID DE29ZZZ00000060460
Mandatsreferenz Kassenzahlen (siehe oben)
IBAN: DE78301502000003400025
BIC: WELADED1KSD
Kontonummer: 0003400025
Bankleitzahl: 301 502 00 (Kreissparkasse Düsseldorf)

Stadt Erkrath zentral
Rechnungs-/ Lieferadresse: Bahnstraße 16
40699 Erkrath
Telefonzentrale: 0211 - 2407 - 0
Fax der Poststelle: 0211 - 2407 - 1033
Internetauftritt: www.erkrath.de

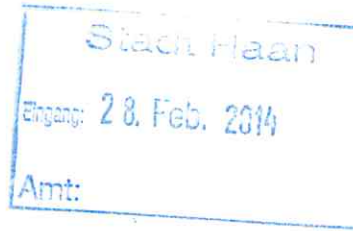
Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestellen: Erkrath S-Bahnhof,
Hochdahl S-Bahnhof
S-Bahn-Linien: S 8, S 68
Buslinien: 05, 06, DL4, 734,
741, 743,
Bürgerbus 1



19

IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid | Postfach 42 01 01 | 42401 Wuppertal

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan



Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Scha
Ihre Ansprechpartnerin:
Dr. Daria Stottrop
E-Mail:
d.stottrop@wuppertal.ihk.de
Telefon:
0202 2490-510
Telefax:
0202 2490-999

26. Februar 2014
V/Sat/Stot

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34, 30. Änderung des Flächennutzungsplans, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Scharf,


für die Einbeziehung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, und somit der Belange der Wirtschaft des Bergischen Städtedreiecks im oben genannten frühzeitigen Beteiligungsverfahren, möchten wir uns bei Ihnen bedanken.

Die von der Stadt Haan geplanten Planänderungen zur Verlagerung bzw. Ansiedlung eines Baumarktes mit angrenzenden Fachmärkten nehmen wir zur Kenntnis. Da die genauen Dimensionen und Festsetzungen der Verkaufsflächen und Sortimente noch nicht bekannt sind, werden wir die näheren Informationen im weiteren Verfahren abwarten müssen.

Die Stadt Haan hat ihn ihrer Planungs begründung zum Bebauungsplan bereits auf die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass Verträglichkeitsuntersuchungen mit den zu erwartenden Auswirkungen auf unseren IHK-Bezirk (insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Solingen) im weiteren Verfahren angefertigt und uns zur Verfügung gestellt werden.

Die IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid behält sich eine Stellungnahme zu diesen Planvorhaben mit Einzelhandelsnutzungen zu einem späteren Zeitpunkt vor.

Mit freundlichen Grüßen


Hugo B. Sattler
Geschäftsführer, Stellv. d. Hauptgeschäftsführers