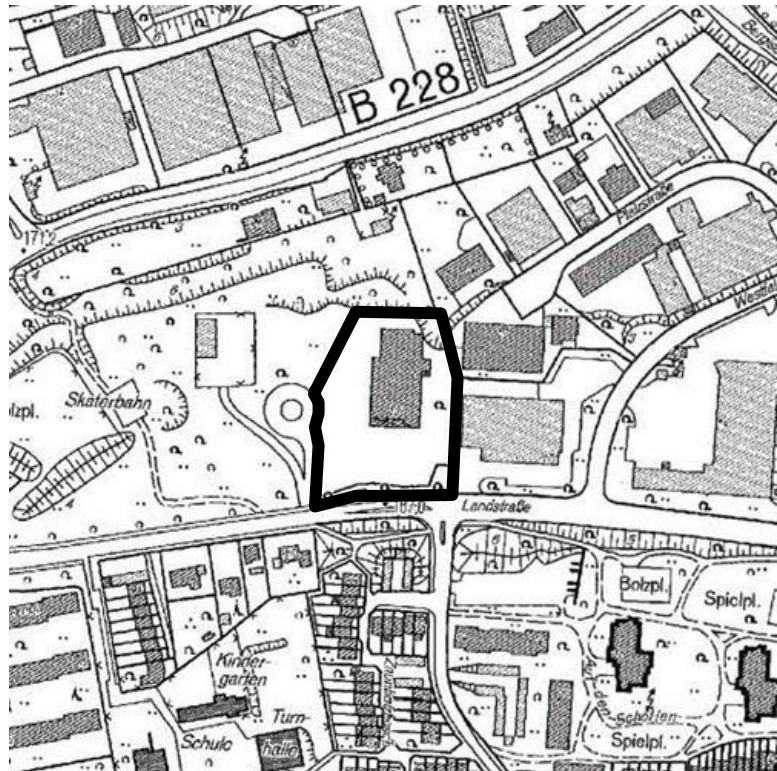


STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“



BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung 21.05.2014

ISR
INNOVATIVE
STADT+
RAUM
PLANUNG
GmbH & Co. KG

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

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren.....	4
1.2 Ziele der Planung	5
2. Situationsbeschreibung	5
2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bestandssituation.....	6
3. Vorgaben und Bindungen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	6
3.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht.....	7
3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
3.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse.....	7
3.8 Altlastenkataster.....	12
3.9 Umweltverträglichkeitsprüfung	13
3.10 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	14
4. Städtebauliche Konzeption	14
4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	14
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	15
4.3 Wasser- und Energieversorgung.....	16
4.4 Entwässerungskonzept	16
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	16
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19

5.6	Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.7	Gestalterische Festsetzungen	19
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	20
5.9	Bodenbelastungen und Altlastenstandort	21
6.	Sonstiges	22
6.1	Kosten.....	22
6.2	Städtebauliche Kenndaten	22
6.3	Räumlicher Geltungsbereich	23
7.	Anlagenverzeichnis	23

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vorwiegend eine Bestandssicherung des derzeit genehmigten Betriebes und seiner Nutzungen beabsichtigt. Darüber hinaus soll die maximale Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters durch eine gebäudeinterne Umstrukturierung und eine Gebäudeerweiterung um 400 auf 1.200 m² erhöht werden. Der bestehende und eigenständige Backshop (Bäckerei) mit rd. 20 m² Verkaufsfläche wird von den Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscounters nicht tangiert und soll in seinen Strukturen gesichert werden. Um diese planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist notwendig, um den Lebensmitteldiscounter an die heutigen Marktbedingungen anzupassen und eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Bereich der Landstraße in Haan West sicherzustellen. Der Standort wurde bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ der Stadt Haan als geeignet und gut angebundener Standort und nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort bewertet. In der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan wird der Standort im Hinblick auf die Standortqualität und Nahversorgungsrelevanz positiv bewertet. Auch werden grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten gesehen, um eine langfristige Sicherung dieses Standortes zur Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche, im Sinne der Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes, zu garantieren. Hierbei ist anzuführen, dass der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt eine Verkaufsfläche von 800 m² umfasst und eine Erhöhung um 400 m² auf 1.200 m² mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, bestehende, bereits bebaute Flächen einer sinnvollen Expansion zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Haan sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Gleichwohl wurden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG (siehe Kapitel 3.9) durchgeführt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt. Mögliche Minimierungen der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, Stadt + Handel, Dortmund, 11.11.2013

1.2 Ziele der Planung

Ziel ist der Erhalt des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes, die Anpassung der Festsetzung an den Bestand sowie die Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten, damit der Lebensmitteldiscountmarkt am Standort fortbestehen kann und die lokale Nahversorgung für diesen Bereich gesichert ist. Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist mit einem in der Nachbarschaft befindlichen Lebensmitteldiscountmarkt derzeit der einzige Nahversorger in Haan Ost und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Er ist im Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Fortschreibung, Endbericht vom 11.11.2013) als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen (vgl. S. 61 Einzelhandelskonzept, CIMA 2006 und Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, Stadt + Handel 2013, S. 47 f.). Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Haan förmlich beschlossen worden. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen moderaten Vergrößerung der Verkaufsflächengröße wird eine notwendige Entwicklungsperspektive für den bestehenden Standort geschaffen, die zu einer langfristigen Sicherung des Standortes beitragen soll. Somit kann dem Ziel des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes – die Stärkung und die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte – nachgekommen werden.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Haan/Rheinland in Nordrhein-Westfalen. Haan übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Die Stadt Haan liegt rd. 20 km östlich des Oberzentrums Düsseldorf, rd. 9 km südöstlich des Oberzentrums Solingen und rd. 15 km südöstlich des Oberzentrums Wuppertal.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Landstraße, im Bereich des Industriegebietes Haan-Ost. Die Landstraße ist die Verbindungsstraße zwischen dem Innenstadtzentrum und der Autobahnzufahrt Haan-Ost. Im Weiteren Straßenverlauf befindet sich in westlicher Richtung ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) und in östlicher Richtung das großflächige Möbeleinrichtungshaus Ostermann. Östlich grenzt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an, im Norden eine Maßnahmenfläche. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind derzeit noch unbebaut, sind jedoch gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, 2. Änderung gewerblich zu bebauen. Südlich, jenseits der Landstraße, grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund seiner günstigen Lage an der direkten Verbindung zwischen dem Stadtzentrum Haan und der Autobahnzufahrt Haan-Ost ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 1490,
- im Osten durch die Flurstücke 409, 1231 und 1232
- im Süden durch die Straße „Landstraße“,
- im Westen durch Verkehrsflächen der „Landstraße“,

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 8.528 m² umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 9 die Flurstücke 1489 und 1488.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Lidl genutzt, welcher sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet. Auf der südwestlichen Seite des Gebäudes befindet sich der Eingang, an der östlichen Gebäudeflanke befindet sich die Anlieferung. Die Stellplatzfläche für Kunden nimmt den überwiegend restlichen Teil des Plangebietes, in südlicher und südwestlicher Ausdehnung, ein. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landstraße. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich an der Landstraße die Bushaltestelle „Westfalenstraße“ (Linie 784 und DL5).

Das nähere Umfeld des Plangebietes (nördlich der Landstraße) ist vorwiegend gewerblich geprägt. Hier befinden sich verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Südlich der Landstraße ist die Nutzungsstruktur wohnbaulich geprägt. Für beide Bereiche bestehen rechtskräftige Bebauungspläne.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet stellt sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die Kennzeichnung mit dem Planzeichen für Altlasten weist auf die Erfassung der Fläche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann hin.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

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

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-

Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 "Untere Landstraße", 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt u.a. ein Gewerbegebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen im zentralen und östlichen Bereich fest. Des Weiteren werden für den westlichen Geltungsbereich eine Waldfläche und im nördlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. An der Ostflanke des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Für die Südflanke, parallel zur Landstraße, ist ein Pflanzgebot mit dem Erhalt und Neupflanzung von standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept für Haan stammt aus dem Jahr 2006 und wurde von dem Kölner Gutachterbüro CIMA erstellt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Stadt + Handel, 11.11.2013) wurde vom Rat in der Sitzung vom 17.12.2013 förmlich beschlossen.

Die Festsetzungen im Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Untere Landstraße“, 3. Änderung entsprechen grundsätzlich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

3.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse

Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Dieser definiert Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Ziele der Raumordnung, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, als bindende Vorgaben zu beachten; sie können durch Abwägung nicht überwunden werden. Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse² erstellt (s. Anlage 1 zur Begründung), um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und in den benachbarten Kommunen zu überprüfen. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

Einordnung des Vorhabens in das vorliegende Einzelhandelskonzept

„Aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung wurden im Einzelhandelskonzept Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Haan festgelegt. Diese enthalten u.a. einen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. ... Zudem werden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Haan definiert. Von Belang ist hier insbesondere Ziel 2 [LEP], das die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Blick nimmt. Sinnvolle

² Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Haan/Landstraße, Stadt + Handel, Dortmund, 31.03.2014

Standorte sollen gesichert, gestärkt und ergänzt werden, sofern schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermieden werden. Das Vorhaben ist geeignet, die Nahversorgung für die Stadtteile Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord zu stärken und entspricht damit Ziel 2, da keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren eintreten.“

„Im Zentrenkonzept wird der Standort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen. Die Anzahl der Einwohner im fußläufigen Nahbereich (= 700 m) beträgt rd. 4.200 Einwohner. Der Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort übernimmt zudem die Versorgung der fußläufig unterversorgten Bereiche in den Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord. In diesen leben weitere rd. 1.600 Menschen.“

„Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben und ermöglichen somit eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.“ Relevant für das Erweiterungsvorhaben ist Ansiedlungsleitsatz II [„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und ausgebaut werden]. Das Vorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II, da es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beiträgt und dem Prüfschema entspricht.“ (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 30-35)

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

„In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich keine relevanten Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Die Umsatzumverteilungen in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind empirisch nicht nachweisbar und sind daher ohne städtebauliche Relevanz.“ (vgl. Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 36-37)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

Landesplanerische Einordnung

Der LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das Vorhaben relevant sind:

- Ziel 1: Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente - Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen.

Folgend wird eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels und Grundsatzes getätigt:

Zu Ziel 1:

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes überein. Ziel 1 ist damit gewahrt.

Zu Ziel 2:

Ziel 2 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bestimmt:

Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die vorgenannte Vorgabe von Satz 1 des Ziels 2 wird vorliegend nicht erfüllt. Denn das Plangebiet liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Planung entspricht gleichwohl Ziel 2, da die Ausnahme gemäß Satz 3 greift. Danach dürfen ausnahmsweise Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Die in Satz 3 genannten Voraussetzungen werden erfüllt. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist nicht möglich. Nach den Erläuterungen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann diese Voraussetzung bei „sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum“ erfüllt sein (vgl. die Erläuterungen im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, GV. NRW, Ausgabe Nr. 23 v. 12.07.2013, S.438). Dabei handelt es sich um eine beispielhafte, nicht abschließende Nennung von Umständen, die es rechtfertigen können, die 1. Ausnahmevoraussetzung zu bejahen. Hier ist das mit 1,5 km vom Plangebiet entfernte Innenstadtzentrum der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich. Dieses ist vorwiegend kleinteilig strukturiert mit Einzelhandelsflächen von durchschnittlich 120 m² Verkaufsfläche (vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, S. 56). Eine Grundstücksfläche von rd. 6.000 m² ist nicht vorhanden. Zwar gibt es in dem Zentrum potenzielle Entwicklungsflächen (Rathauskurve,

Landesfinanzschule). Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass nach der (noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossenen) Bebauungsplanung im Bereich Windhövel das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit 2.500 m² Verkaufsfläche zugelassen werden soll. Nach Einschätzung des Büros Stadt + Handel ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel grundsätzlich ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung bis 2017 bzw. 2022 bis rd. 3.400 m² bzw. 3.500 m² Verkaufsfläche vorhanden. Unter Berücksichtigung der Planung im Bereich Windhövel besteht im Übrigen nur ein „stark begrenztes Verkaufsflächenpotential“, das „einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen entspricht“ (vgl. *Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts*, S. 44). Aus diesem Grund ist es kein bauleitplanerisches Ziel der Stadt Haan, innerhalb des Innenstadtzentrums Potenzialflächen für die Ansiedlung weiterer großflächiger Lebensmittelmärkte zu schaffen. Stattdessen sollen vorhandene Betriebe erweitert werden können. Eine Lage innerhalb des Innenstadtzentrums ist mithin aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Die Bauleitplanung dient auch der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (2. Ausnahmevoraussetzung). Diese Voraussetzung ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (vgl. *die Erläuterungen im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, GV. NRW, Ausgabe Nr. 23 v. 12.07.2013, S.438 f.*). Der geplante Lidl-Markt deckt – neben dem an der Landstraße ansässigen Aldi-Markt – die Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich (700 – 1000 m-Radius) ab. In diesem sind 4.200 Einwohner gemeldet. Zugleich übernimmt der Lidl-Markt Nahversorgungsfunktionen für die Wohngebiete in den Stadtteilen Nachbarsberg und Oberhaan (ca. 1.100 bzw. ca. 800 Einwohner), in denen Nahversorgungsangebote nicht vorhanden sind. Diese liegen in einer Entfernung von jeweils ca. 1900 m von dem Lidl-Markt entfernt. Mit der Buslinie 784 ist der Lidl-Markt von dort in ca. 4 Busfahrminuten erreichbar. Aufgrund der nur geringen Kaufkraft in diesen Stadtteilen ist langfristig nicht davon auszugehen, dass sich ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt in diesen Bereichen ansiedeln wird. Unter diesen Voraussetzungen übernimmt der Lidl-Markt eine Mitversorgungsfunktion auch für diese, weiter als 1000 m entfernten Wohnsiedlungen. Dies wird belegt durch eine im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführte Kundenherkunftsbefragung in der Zeit vom 13.-15.02.2014, an der 1936 Personen teilgenommen haben. Diese hat bestätigt, dass der Lidl-Markt eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungen in Nachbarsberg und Oberhaan übernimmt. Einzelheiten sind in der Auswirkungsanalyse vom 31.03.2014 dargestellt.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit der vom Büro Stadt + Handel vorgelegten Auswirkungsanalyse ist nachgewiesen worden, dass das Vorhaben keine Umsatzumverteilungen erwarten lässt, die zu städtebaulichen Auswirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche führen könnten. Umsatzumverteilungseffekte erreichen lediglich Werte von bis zu rd. 0,3 Mio. Eur. Dies entspricht rd. 1 %. In dieser Größenordnung können städtebauliche Auswirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von vornherein ausgeschlossen werden (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 38 ff.). Da auch der an der Landstraße ansässige Aldi-Markt aktuell eine Erweiterung der Verkaufsfläche anstrebt, sind die für dieses Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen hier ebenfalls – kumulativ – betrachtet

worden. Im Falle einer Erweiterung beider Lebensmitteldiscounter am Standort Landstraße wird sich die Flächenproduktivität des jeweiligen Marktes aufgrund der verstärkten Konkurrenz zueinander verringern von ca. 5.400 – 5.600 €/m² Verkaufsfläche auf ca. 5.100 – 5.300 €/m² Verkaufsfläche. In der kumulierten Betrachtung sind Umsatzumverteilungen zulasten des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße von rd. 0,5 – 0,6 Mio. €, d.h. bis zu rd. 5 % zu erwarten. Städtebauliche Auswirkungen zulasten des zentralen Versorgungsbereichs folgen daraus nicht (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt + Handel, Seite 46 f.). Damit ist auch die 3. Ausnahmevoraussetzung erfüllt; das Beeinträchtigungsverbot wird nicht tangiert. Im Ergebnis entspricht die Planung damit Ziel 2.

Zu Ziel 3:

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse werden durch das Vorhaben die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan und der angrenzenden Kommunen nicht beeinträchtigt.

Zu Ziel 8:

Satz 1 des Ziels 8 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bestimmt, dass die Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Hier befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs. Insoweit wird Ziel 8 gewahrt. Satz 2 des Ziels 8 bestimmt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben. Zu Sinn und Zweck des Ziels 8 wird in den Erläuterungen des Sachlichen Teilplans folgendes ausgeführt:

Ziel 8 erstreckt die für die Planung von Einzelvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen auch auf Einzelhandelsagglomerationen und trägt damit der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.) (GV. NRW, Ausgabe Nr. 23 v. 12.07.2013, S. 445).

Ziel 8 kommt insoweit ein Auffangcharakter zu, soweit es um die Ansiedlung mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe geht, die erst in Summe zu Auswirkungen führen können. Diese Voraussetzungen liegen vorliegend aber nicht vor. Denn mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lidl-Marktes in die Großflächigkeit geschaffen. Damit entsteht erstmals ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Für diese Planung sind die Ziele 1-3 unmittelbar zu beachten. Es bedarf daher schon nicht eines Rückgriffs auf Ziel 8. Zudem geht es vorliegend nicht um eine Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Überdies bilden der Lidl- und der Aldi-Markt an der Landstraße keine Einzelhandelsagglomeration. Eine solche liegt nur dann vor, wenn eine räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe gegeben ist oder entstehen soll und davon raumordnerische Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können (vgl. die Erläuterungen im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, GV. NRW, Ausgabe Nr. 23 v. 12.07.2013, S.446). Im Plangebiet selbst befindet sich allein der Lidl-Markt mit

Backshop. Nördlich davon sind ausschließlich klassische Gewerbebetriebe vorhanden. Westlich des Plangebiets ist ein Aldi-Markt in einem ausgewiesenen SO-Gebiet mit 800 m² Verkaufsfläche bereits ansässig. Dieser Einzelhandelsbetrieb liegt allerdings in einem Abstand von im Mittel 285 m von dem Standort des Lidl-Marktes entfernt. Bei dieser Entfernung ist von einer „räumlichen Konzentration“ dieser Einzelhandelsbetriebe nicht auszugehen. Raumordnerische Auswirkungen wie bei einem Einkaufszentrum sind daher nicht gegeben. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt mithin nicht vor. Eine Prüfung von Satz 3 des Ziels 8 erübrigt sich damit.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel gegeben sind. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Einordnung der Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters

„Zeitgleich mit der Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters ist die Erweiterung des benachbarten Aldi-Marktes beabsichtigt. Im Verträglichkeitsgutachten wurden daher auch die kumulierten Auswirkungen beider Vorhaben betrachtet. Im Falle einer Erweiterung beider Lebensmitteldiscounter am Standort Landstraße wird sich die jeweils angenommene Flächenproduktivität der Erweiterungsvorhaben aufgrund der verstärkten Konkurrenz zueinander reduzieren. Angenommen wird in diesem Szenario hinsichtlich des hier in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens eine Flächenproduktivität von rd. 5.100 – 5.300 € / m² VKF. Analog wurde hinsichtlich der Flächenproduktivität des Aldi-Lebensmitteldiscounters vorgegangen.“ (vgl. *Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 41*)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auch in der kumulierten Betrachtung beider Erweiterungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

Einordnung des Backshops (Bäckerei)

Ein Backshop mit rd. 20 m² VKF und separatem Eingang ist im Bestand bereits an den Lidl-Markt angegliedert. Von der Erweiterung des Lidl-Marktes wird der Backshop in seiner Lage und Größenordnung nicht tangiert. Da dem Lidl-Markt nach seiner Erweiterung eine Nahversorgungsfunktion zukommt, darf diese in besonderem Maße auch für den Backshop angenommen werden. Negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgungsstandorte gehen von dem Backshop nicht aus. (vgl. *Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 42*)

3.8 Altlastenkataster

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nummer 7174/3Ha und der Klasse 6 ("Altlast mit dauerhafter Beschränkung")geführten Altlastenstandorts. Es handelt sich hierbei um den

Abgrabungsbereich einer ehemaligen Ziegelei, der von 1952 bis 1979 als städtischer Deponiestandort genutzt wurde (siehe Kapitel 5.9).

3.9 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das großflächige Einzelhandelsvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 UVPG aufgeführt. Diese sind anzuwenden, soweit in § 1 in Verbindung mit § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG auf Anlage 2 zum UVPG Bezug genommen wird. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen. Als Grundlage dienen hierbei die in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien. Die detaillierten Ergebnisse sind dem separaten Gutachten³ (s. Anlage 2 der Begründung) zu entnehmen.

Sofern durch das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls begründet wird, ist nach § 3c UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ermittelt wurde, dass die Umsetzung des möglichen Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Im Umkehrschluss wäre im Falle einer UVP-Pflicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien ist festzustellen, dass das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aufweist. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen und Maßnahmen in Großteilen überformt und versiegelt.

Da das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, wie z.B. Verlust von Bestandsgrünstrukturen, gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist aus planungsrechtlicher Sicht daher nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebietes liegen, die bei Realisierung des möglichen Vorhabens erheblich bzw. irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG und ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls somit nicht erforderlich. Folglich kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

³ ISR, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, Haan, 09.09.2013

3.10 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Obleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie Begehungen des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Die detaillierten Ergebnisse sind dem separaten Gutachten⁴, welches als Anlage 3 der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfungen vor Ort, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen. Durch die Artenschutzprüfung konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es konnten im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Der Entwurf sieht innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich eine Beibehaltung der vorhandenen Strukturen des Lebensmitteldiscounters sowie den Erhalt des im Gebäude integrierten, aber dennoch eigenständigen Backshops (Bäckerei) mit rd. 20 m² Verkaufsfläche vor. Die geplanten baulichen Maßnahmen sehen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine interne Neuaufteilung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vor. Die Gebäudeerweiterung soll auf der westlichen Seite erfolgen, wodurch bereits bestehende Parkplätze und Teile einer Wiesenfläche in Anspruch genommen werden. In dem erweiterten Gebäudebereich soll neben der Verkaufsflächenerweiterung eine Backnische mit Backvorbereitungsraum und integrierter Tiefkühlzeile sowie die Pfandrückgabe untergebracht werden. Für die Gebäudeerweiterung werden z.T. bestehende Stellplätze überplant und die Stellplatzanordnung westlich des Gebäudes neu angeordnet. Das Planungskonzept sieht hier im Nordwestbereich des Parkplatzes die zusätzliche Errichtung von 4 Stellplätzen vor, wofür eine kleine Intensivwiesenfläche mit zwei kleinkronigen Bäumen überplant werden soll. Das geplante Vorhaben ist im Einzelnen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Untere Landstraße“, 3. Änderung zu entnehmen.

⁴ ISR, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 09.09.2013

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Standort wird weiterhin über die „Landstraße“ an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die bestehende Zufahrtssituation und der bestehende Anlieferungsbereich bleiben unverändert. Die weiteren Parkplatz- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches bleiben in ihrer heutigen Form erhalten und werden aufgrund der Gebäudeerweiterung im Westen neu strukturiert.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit des bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie der geplanten Erweiterung in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde zu Beginn des Verfahrens eine verkehrstechnische Stellungnahme⁵ (s. Anlage 4 zur Begründung) zur Anbindung des Lebensmitteldiscounters erstellt.

Folgende Ergebnisse lassen sich daraus zusammenfassen:

- *Das heutige Verkehrsaufkommen kann an der Einmündung Landstraße / Anbindung SB-Markt leistungsfähig und mit einer auch zu Spitzenzeiten guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) abgewickelt werden*
- *Bis zum Jahre 2025 ist auch ohne Erweiterung des SB-Marktes mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zuge der Landstraße in Höhe von etwa 3,5 % zu rechnen. Die Qualität des Verkehrsablaufs in diesem Prognose-Nullfall verschlechtert sich gegenüber der heutigen Situation jedoch nur geringfügig.*
- *Durch den Neubau des SB-Marktes ist insgesamt mit einem Kundenzuwachs und damit mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für die gutachterliche Stellungnahme wurden Annahmen getroffen, die deutlich auf der sicheren Seite liegen. Die Berechnungen zeigen, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen dieses Prognose-Planfalls weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. An der Einmündung Landstraße / Anbindung SB-Markt wird sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde dann eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellen.
(vgl. *Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2013, Seite 41*)*

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und des bestehenden Lebensmitteldiscounters über die Landstraße und die daran anschließenden Knotenpunkte realisierbar ist.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet (ca. 50 m entfernt) befindet sich die Bushaltestelle „Westfalenstraße“. Diese wird von den Buslinien 784 und DL5 bedient und ist damit gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Eine Erschließung des Plangebiets für den Rad- und Fußgängerverkehr ist durch das bestehende Rad- und Fußwegenetz gesichert. Etwa 70 m östlich des Knotenpunktes befindet sich eine Fußgängerschutzanlage über die Landstraße. Im Plangebiet soll für den Radverkehr eine Fahrradabstellanlage installiert und mittels Durchführungsvertrag gesichert werden.

⁵ Verkehrstechnische Stellungnahme zur Erweiterung des Lidl-Marktes an der Landstraße in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, August 2013

4.3 Wasser- und Energieversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Versorgung mit Wasser und Energie durch die vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan. Eine Ausweitung der vorhandenen Netze ist zur Realisierung des Vorhabens voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums.

4.4 Entwässerungskonzept

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes wird weiterhin getrennt über die im Bestand vorhandenen Kanäle abgeleitet und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Wo technisch notwendig, werden vorhandene Trassenführungen angepasst. Nicht mehr benötigte Leitungsabschnitte werden stillgelegt und ggf. neue Anschlüsse ergänzt.

Aufgrund der geltenden Bestimmungen des § 51 a LWG ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet liegt im Anfüllungsbereich einer ehemaligen Deponie und ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann gekennzeichnet (siehe Kapitel 5.9). Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit durch Schadstoffaustrag aus dem Deponiekörper kann nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Bereits im Bestand wurde daher im Plangebiet auf die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet. Vielmehr werden die im Bereich der Bebauung und der Oberflächenversiegelung anfallenden Niederschlagswässer vollständig gesammelt und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Im Plangebiet ist für die Ableitung der Abwässer ein Trennsystem vorhanden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Beabsichtigt ist die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche mit max. 1200 m² Verkaufsfläche. Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach grundsätzlich städtebauliche Auswirkungen vermutet werden, wenn die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m² bzw. die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet⁶, ist gegeben.

Um dem Ziel der Nahversorgung und den Anforderungen der gutachterlichen Analyse gerecht zu werden, sind Einschränkungen zum zulässigen Lebensmitteldiscounter vorgenommen worden. Im Sinne der Nahversorgungsfunktion ist im sonstigen Sondergebiet ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit in der Summe maximal 1200 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop mit in der Summe maximal 20 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Umfang der zentren- und nichtzentrenrelevanten Randsortimente wird gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan für den Lebensmitteldiscounter in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel der Nahverstärkung zu bewahren. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen in NRW (LEP Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel) sowie gemäß den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan geprüft (siehe Kapitel 3.7).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an der Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzungen leiten sich aus der tatsächlich im Bestand vorhandenen und geplanten Versiegelungsrate ab. Das Grundstück mit der bestehenden Einzelhandelsnutzung ist zu großen Teilen versiegelt.

Zudem wurde eine maximale zulässige Trauf- und Gebäudehöhe gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Diese Festsetzung dient in erster Linie der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung und darüber hinaus der Regelung der möglichen Gebäudeerweiterung in Richtung Westen. Eine Überschreitung der in Metern über NHN festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen kann im Plangebiet für technisch erforderliche und untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung ermöglicht einen flexibleren Umgang für die weiteren Detailplanungen und schafft einen eingegrenzten Spielraum.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet soll eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von mehr als 50 m Länge errichten zu

⁶ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

können. Damit soll die im Bestand vorhandene Struktur gesichert und für bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen Baukörper und ermöglichen die geplante Gebäudeerweiterung in Richtung Westen. Darüber hinaus sind die Baugrenzen in Richtung Nordwesten und Osten so festgesetzt worden, dass im Sinne einer nachhaltigen Planung Entwicklungsmöglichkeiten für beispielsweise eine Erweiterung von Lagerflächen oder die Einhausung bzw. Überdachung des westlichen Anlieferungsbereichs möglich sind.

5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Zufahrten sind im sonstigen Sondergebiet nur im gekennzeichneten Einfahrtsbereich an der Stichstraße mit Wendeanlage zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand Rechnung getragen und die auf das Plangebiet einwirkenden Fahrbewegungen gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt. Ferner wird der Zufahrtsbereich der Anlieferung im Osten festgesetzt um den reibungslosen Anlieferverkehr im Zusammenspiel mit der Stellplatznutzung zu gewährleisten und den funktionierenden Bestand zu sichern.

Die erforderlichen Stellplätze werden im südlichen bzw. westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt und orientieren sich somit hauptsächlich zur Landstraße. Insgesamt sind ca. 102 Stellplätze im Plangebiet vorhanden, werden umorganisiert und planungsrechtlich gesichert. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um eine geordnete Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sicherzustellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet ausreichend dimensioniert, um entsprechende Nebenanlagen aufnehmen zu können. In den geringen verbleibenden Restflächen und in den Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind entsprechende Anlagen städtebaulich nicht gewünscht. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können sowohl innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der entlang der Landstraße gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung dient dazu, die zur Überwachung des Altlastenstandorts benötigten Anlagen und erforderliche Einrichtungen (beispielsweise Grundwassermessstellen und Gaspegelmessstellen) zu ermöglichen. Die Flächen entlang der Landstraße sind hierfür besonders geeignet, da eine entsprechende Zugänglichkeit aus der Straßenverkehrsfläche gegeben ist. Aufgrund des geforderten unmittelbaren Zusammenhangs mit dem Baugebiet und die dadurch gewährleistete Einschränkung ihrer Zulässigkeit werden sie innerhalb der Pflanzflächen für verträglich gehalten. Die Absicherung der Einrichtung entsprechender Anlagen, ihr Erhalt und ihre Zugänglichkeit haben durch privatrechtliche Regelungen oder durch Baulasten zu erfolgen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der im Plangebiet vorhandenen unterirdisch verlaufenden Entsorgungsleitungen und der Unterhaltung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Plangebiet festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass diese Flächen nicht mit Gehölzen 1. und 2. Ordnung bepflanzt werden dürfen.

Darüber hinaus wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche im Süden des Plangebietes festgesetzt, um dauerhaft einen direkten fußläufigen Zugang von der Landstraße und der Bushaltestelle „Westfalenstraße“ zum Lebensmitteldiscountmarkt zu sichern.

5.6 Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Minderung des mit der Planung verbundenen ökologischen Eingriffs werden Grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Frei- und Grünbereiche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um die auf das Straßen- und Ortsbild positiven Auswirkungen zu erhalten. Die vorhandenen Strukturen weisen zudem eine positive Wirkung auf das Kleinklima aus. Durch diese Festsetzung werden zudem die überbaubaren Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung im Norden deutlich zurückgenommen und eine begrünte Abstandsfläche zur nördlichen Maßnahmenfläche gesichert.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Dachformen

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. Im sonstigen Sondergebiet werden als zulässige Dachformen lediglich Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform ist im Übergangsbereich zu den vorhandenen Baustrukturen und für ein ausgewogenes Siedlungsbild sowie zur Sicherung des bestehenden Gebäudes erforderlich.

Werbeanlagen

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zwei Werbepylone und vier Fahnenmasten errichtet werden dürfen. Durch die Festsetzung können die zum Teil vorhandenen Werbeanlagen (Werbepylone) gesichert bzw. zusätzliche Anlagen (Fahnenmaste) errichtet werden. So erhält der Discountmarkt die Möglichkeit, insbesondere entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE auf sich aufmerksam zu machen.

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Landstraße und somit an einer der Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an

die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelungen erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Ortsbild sowie die angrenzende Wohnbebauung geschützt werden.

Einfriedungen

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes von den öffentlichen Verkehrsflächen werden Festsetzungen zu Einfriedungen vorgenommen. Daher sind im Plangebiet lediglich Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen oder als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Der Bestand ist durch die Geräuschimmissionen der umgebenden Straßen, angrenzender Gewerbebetriebe als auch durch die heute im Plangebiet bereits vorhandene Nutzung vorbelastet. Das Plangebiet selbst kann zur Bestimmung des Störungsgrades als Gewerbegebiet eingeordnet werden. Grundsätzlich sind innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Nutzungen vorzufinden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung⁷ (s. Anlage 5 zur Begründung) erstellt worden, welche die zukünftigen Immissionen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die nächstgelegenen Immissionsorte in der Nachbarschaft betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung stellt im Ergebnis dar, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebes und der geplanten Erweiterung an allen Immissionsmesspunkten tagsüber und nachts die Richtwerte gemäß TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Ergebnisse zeigen ebenfalls, dass die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber (und nachts) eingehalten werden. Die Anforderungen der TA Lärm sind damit erfüllt.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) tagsüber und nachts wird durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Verkehr am betrachteten Immissionsort bereits im Ist-Zustand ohne den Verkehr des Lidl-Marktes überschritten. Durch den zusätzlichen Verkehr des Lidl-Marktes nach Erweiterung ergibt sich tagsüber nur eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,8 dB(A), aber keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) oder mehr.

Die Überprüfung ergab somit, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der vom Verkehr auf der öffentlichen Straße verursachten Geräuschimmission erforderlich sind, weil die Kriterien der TA Lärm entsprechend Nummer 7.4, Absatz 2 bis 4, für die benachbarten Straßen (Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A)) nicht erfüllt werden.

Zudem wurden beim Schallgutachten die bereits bestehenden haustechnischen Anlagen des Discounters (Lüftungs- und Klimaanlage) in das Gesamtberechnungsmodell des

⁷ TAC, Schalltechnisches Gutachten, Korschenbroich, 14.08.2013 mit Änderungen vom 15.10.2013

Schallgutachtens im Sinne einer Vorbelastungs- bzw. Zusatzbelastungsquelle integriert und ausgewertet.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Untere Landstraße“ der Stadt Haan wurden Emissionskontingente festgelegt. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes kommen die festgesetzten Emissionskontingente jedoch nicht mehr zum Tragen. Der Gutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A), wie sie hier vorliegen, eine Einhaltung der im damaligen B-Plan zulässigen um ca. 4-5 dB(A) höheren Kontingente sichergestellt ist.

Gemäß Gutachten sind somit keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Um sicher zu stellen, dass die im Gutachten getroffenen Annahmen wie z. B. zum Nutzungszeitraum (nur tags) oder zu den maximalen Verkehrsmengen, eingehalten werden, muss sich der Vorhabenträger zur Einhaltung im Durchführungsvertrag verpflichten.

5.9 Bodenbelastungen und Altlastenstandort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nummer 7174/3Ha und der Klasse 6 ("Altlast mit dauerhafter Beschränkung") geführten Altlastenstandorts. Dabei handelt es sich um den Abgrabungsbereich einer ehemaligen Ziegelei, der von 1952 bis 1979 als städtischer Deponiestandort verfüllt wurde. Zur Ablagerung gelangten überwiegend Hausmüll, Bauschutt und Bodenaushub. Nachgeordnet sind auch Aschen, Schlacken und Industrieabfälle bei einer Beprobung erbohrt worden. Abschließend erfolgte eine Überdeckung des Deponiekörpers mit bindigem Bodenaushub. Der Ablagerungsbereich erstreckt sich in westlicher Richtung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus und weist Mächtigkeiten bis zu 11 m auf. Eine genaue Abgrenzung des Deponierands ist nicht möglich. Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der gesamte Geltungsbereich als Fläche deren „Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, gekennzeichnet.

Zur Beurteilung des von der Deponie ausgehenden Gefährdungspotenzials und im Hinblick auf eine Überbauung wurden von der Stadt Haan seit dem Jahr 1987 verschiedene Gutachten und Untersuchungen in Auftrag gegeben. Das Gutachterbüro Dr. Hoffmann aus Dortmund hat in seiner Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1987 festgestellt, dass es keiner Sanierung der Altlast bedarf. Der festgestellte erhöhte Methangehalt der Bodenluft wird seitdem regelmäßig kontrolliert.

Im Bereich des Plangebietes ist der Vorhabenstandort im Bestand durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter überplant. Im Zuge der Gebäudeausführung waren spezielle Gründungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wurden. Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes wurde innerhalb eines Kiesbettes ein Dränagesystem aus HDPE-Rohren installiert um anfallende Deponiegase abzuleiten. Darüber hinaus wurden Kontrollschächte errichtet, um regelmäßige Funktionskontrollen an den Gasdränagen durchführen zu können und innerhalb des Gebäudes wurden Gasmelder aufgestellt.

Im Bereich des Plangebietes ist der Vorhabenstandort im Bestand durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter überplant. Gemäß den Auflagen der Baugenehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) wird im Halbjahresturnus ein Gasmonitoring durchgeführt, in welchem die Einzelstränge der Gasdränage auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft werden können. In den ersten zwei Messkampagnen aus 2011 lagen alle Befunde unterhalb der Nachweisgrenze von 0,1 Val-%. In den in 2012 durchgeführten zwei Messungen wurden bei der Dränageleitung 2 und 3 jeweils 0,1 Val-% und bei der vierten Dränageleitung erneut 0,2 Val-% Methan festgestellt. Ursache für den Unterschied der Methangasbefunde zwischen den Jahren liegen nach Einschätzung des Gutachters in der Belüftung der Methangasdränage unter dem Gebäude. Mit der Vorlage der Messergebnisse kann die Funktionstüchtigkeit der Gasdränage derzeit als gegeben angesehen werden. Die Auflagen der UBB aus der Baugenehmigung wurden für das Jahr 2011 und 2012 aus gutachtlicher Sicht erfüllt.

Zudem waren spezielle Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wurden. Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes wurde innerhalb eines Kiesbettes ein Dränagesystem aus HDPE-Rohren installiert, um anfallende Deponiegase abzuleiten. Darüber hinaus wurden Kontrollschächte errichtet um regelmäßige Funktionskontrollen an den Gasdränagen durchführen zu können und innerhalb des Gebäudes wurden Gasmelder aufgestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren sind die Regelungsmöglichkeiten in Bezug auf die Altlast durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan und durch den gutachterlichen Nachweis der Möglichkeit einer Überbauung und der Beherrschbarkeit der Gefährdungssituation, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Untere Landstraße“, erfüllt.

6. Sonstiges

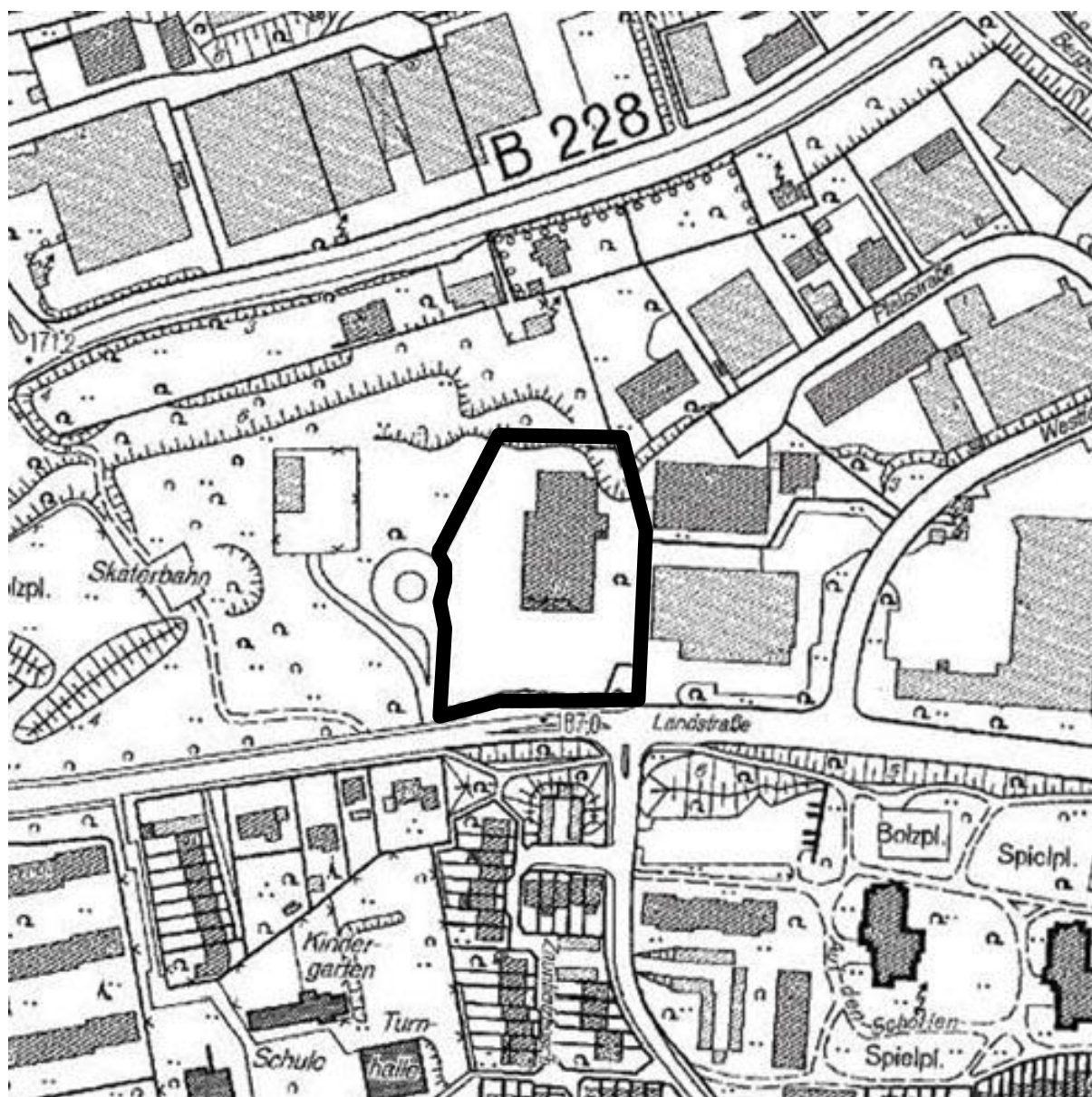
6.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

6.2 Städtebauliche Kenndaten

Sondergebiet	7.998 m ²
Gesamtgröße Plangebiet	8.528 m²

6.3 Räumlicher Geltungsbereich



7. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, Dortmund 31.03.2014
- Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, ISR, Haan 09.09.2013
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),ISR, Haan, 09.09.2013
- Anlage 4: Verkehrstechnische Stellungnahme, BBW, Bochum August 2013
- Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten, TAC, Korschenbroich 14.08.2013 mit Änderungen vom 15.10.2013

Im Auftrag der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG

Haan, den 21.05.2014

Dipl.-Ing. Dirk Meyer
Stadtplaner AKNW
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG