



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi Landstraße"



Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

- Innere des sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteldiscountmarkt“ sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.  
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.
  - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
    - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
      - Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Garagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
      - Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Abweichend hiervon ist entlang des mit 'C' gekennzeichneten Teilschnitts der nördöstlichen Plangebietsgrenze eine Ballisierzone mit lärmindernder Oberfläche in einer maximalen Höhe von 188,00 m ü. NHN anzuordnen.
    - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
      - Die mit 'A' gekennzeichneten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind extensiv zu bewirtschaften.
      - Innerhalb der mit 'B' gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.
    - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
      - Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferungszone ist vollständig einzuhausen.
      - Die Oberfläche der Stellplatzflächen ist in Asphaltbauweise herzustellen.
    - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
      - Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als Pflanzmaterial bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzhöhe: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden. Unter Beibehaltung der Anzahl der Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Standorte zulässig.
      - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in artgerechtem Abstand flächendeckend zu begrünen.
      - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten, Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUNVO

- EINFRIEDUNGEN**  
Im Bereich der Sichtfelder sind Einfriedungen wegen der Sichtverhältnisse für die Autofahrer und Parkplatzbenutzer unzulässig.

## V. Verfahren

Die Planunterlage mit Stand vom 29.05.2013 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 des § 1 PlanV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung:  
**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Bismarckstraße 17 · 41060 Haan  
Telefon +49 (0)241 1604-7 · Fax 0241 1604-1000  
info@wolters-partner.de

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am ... den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 'Aldi Landstraße' gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Haan, den ... Der Bürgermeister Haan, den ... im Auftrag

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am ... den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) gefasst.

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am ... eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

Haan, den ... Der Bürgermeister Haan, den ... im Auftrag

Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom ... wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am ... zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom ... bis zum ...

Haan, den ... Der Bürgermeister Haan, den ... im Auftrag

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich ( ) eingetragen.

Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom ... nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den ... Der Bürgermeister Haan, den ... im Auftrag

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i.d.F.V. ... wurde zugestimmt.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am ... Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den ... Der Bürgermeister Haan, den ... im Auftrag

## I. Legende zur Planzeichnung

**Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Fahrbahnrand
- vorhandene Böschung
- Höhepunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)
- Kanaldeckel

**Festsetzungen des Bebauungsplans**

Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 1-11 BauNVO

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmarkt"

Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 16-21 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
H max = Maximale Baukörperhöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsbereiches

Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Sichtfelder -narrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,3 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Fläche für Werbeflyon

Fläche der Anlieferungszone / Einhausung

Anbauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG NRW

Ballfangzaun

## Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

## Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strockmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (NUR: Erotikartikel)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- / Bett- / Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgam, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Taschen und Säckereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)

## II. Ergänzende textliche Festsetzungen

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

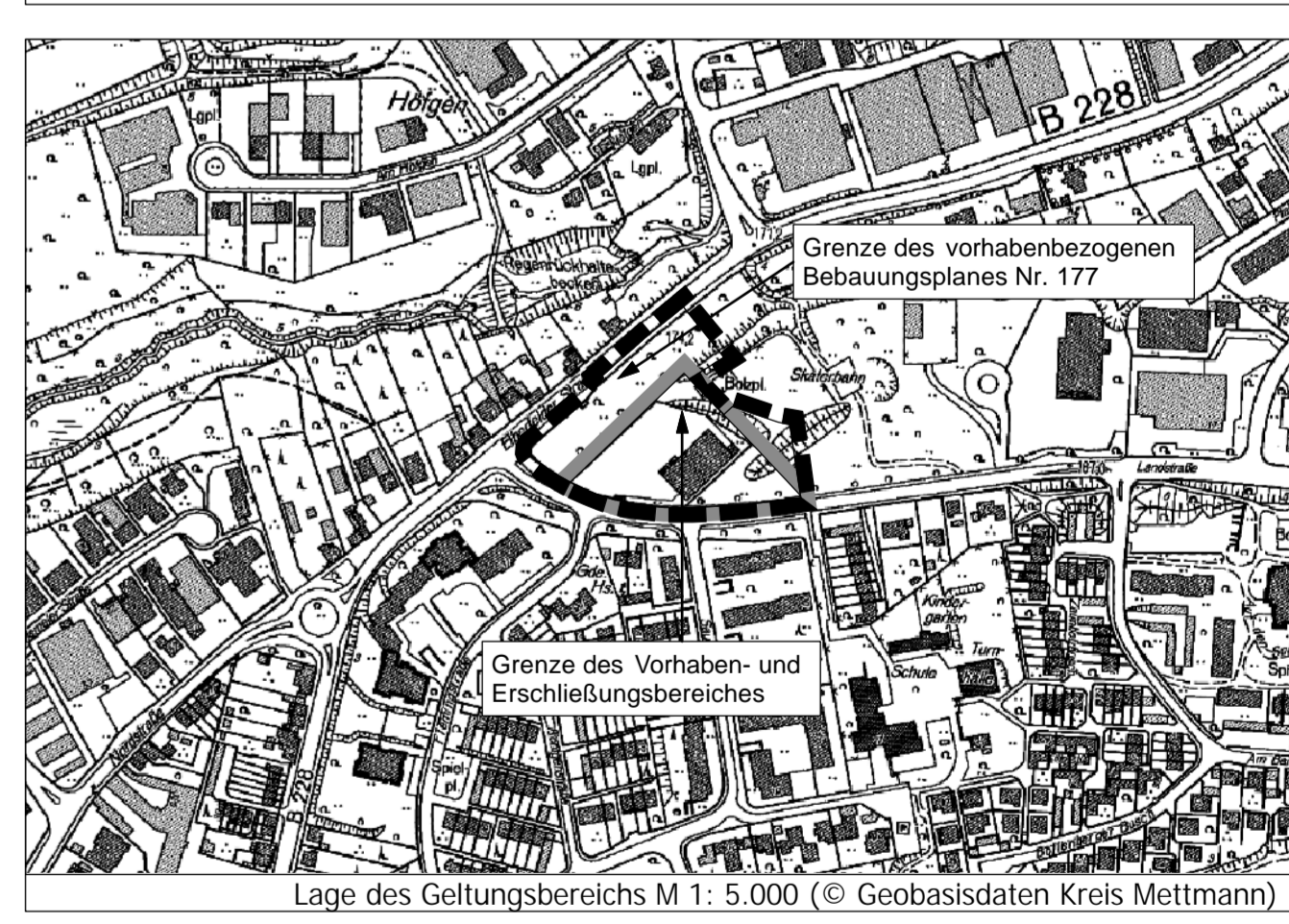
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt und eine Bäckerei mit ausschließlich „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Hauptsortimenten zulässig.

Die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird auf insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der Umfang der „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Definition der Sortimente als „zentren- und nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ erfolgt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Haan mit Stand vom 11.11.2013 wie folgt:



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi Landstraße"

Lage: Gemarkung Haan Flur 11

Datum: 03.07.2014

**M 1 : 500**

0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m

## III. Hinweise

- IMMISSIONSSCHUTZ**  
Die in der schalltechnischen Untersuchung erläuterten Vorgaben bzw. Annahmen sind einzuhalten.
- ALTLAGERUNGEN**  
Das Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich einer Altlagerung, die mit der Nr. 7174/3 Ha registriert ist. Diese Fläche wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.
- KAMPFMITTEL**  
Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Baubarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die Stadt Haan, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Haan und dem Landschaftsverband Rheinland/ Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

## IV. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzuchtverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

