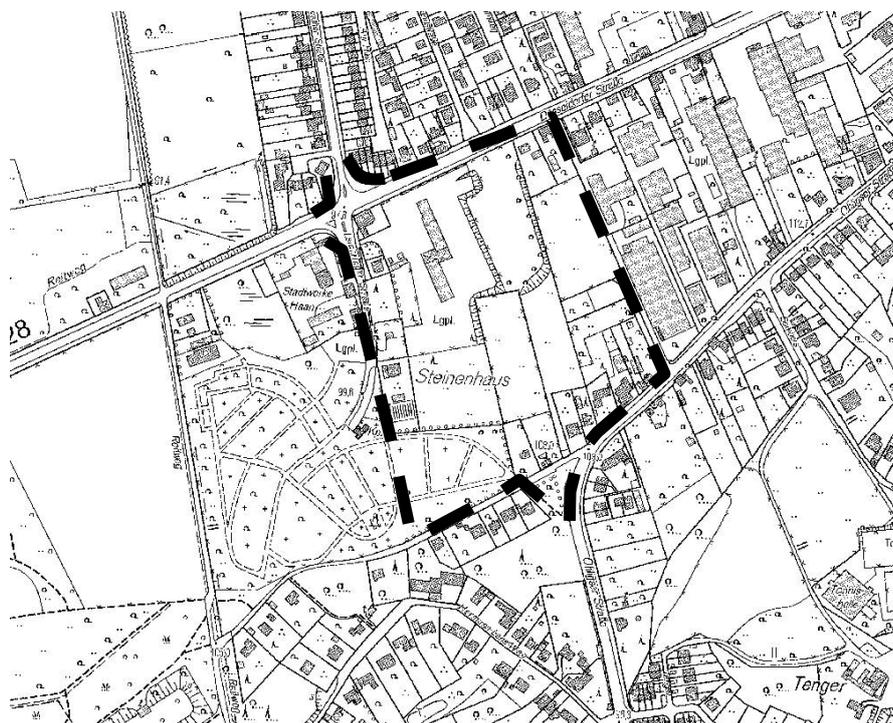


# STADT HAAN

## Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“



Quelle: Geobasisdaten Kreis Mettmann

## BEGRÜNDUNG

Stand: 17.12.2014

**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	Anlass der Planung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Erfordernisse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
2	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	4
3	Situationsbeschreibung.....	6
3.1	Lage des Plangebietes .....	6
3.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
3.3	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung .....	7
4	Vorgaben und Bindungen .....	7
4.1	Regionalplan.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....	8
4.4	Bestehendes Planungsrecht.....	9
4.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	9
4.6	Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept.....	9
4.7	Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse.....	10
5	Verfahren .....	17
6	Städtebauliches Konzept .....	17
6.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	17
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	18
6.3	Technische Infrastruktur .....	22
7	Immissionsschutz.....	23
7.1	Verkehrslärm .....	23
7.2	Gewerbelärm .....	24
8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	26
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	31
8.3	Verkehrsfläche .....	32
8.4	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	32
8.5	Stellplätze .....	33
8.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen In Wohngebäuden.....	33
8.7	Nebenanlagen .....	33
8.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	34
8.9	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	34
8.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	35
8.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	36

8.12	Gestalterische Festsetzungen .....	37
9	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	39
10	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	40
11	Altlasten / Bodengutachten .....	41
12	Bodendenkmalpflege .....	42
13	Soziale Belange .....	42
14	Sonstiges .....	42
15	Städtebauliche Kenndaten .....	42
16	Anlagenverzeichnis .....	43

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Seit mehreren Jahren ist im Bereich Heimwerken oder „Do it Yourself“ ein Trend nach oben zu verzeichnen. Kunden fordern in dieser Hinsicht eine Fachbetreuung und -beratung. Um diesen heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig kundenorientiert zu gestalten und zu sichern, sollen Entwicklungspotenziale für die Stadt Haan gesichert werden.

Innerhalb der Stadt wird schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht, da sich ein in Haan ansässiger Baumarkt vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem bisherigen Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse möglich ist. Es wird somit die Chance erkannt, die derzeit nur mindergenutzten Gewerbeflächen im Bereich der nördlichen Düsseldorfer Straße durch die Ansiedlung eines Baumarktes adäquat nach zu nutzen und das Gebiet insgesamt neu zu ordnen. Durch die Lage des Standortes an der Düsseldorfer Straße (B228) und der Nähe zum Nahversorgungszentrum Haan-West weist der Standort grundsätzlich eine hohe Eignung für die Ansiedlung eines Baumarktes auf.

Weiter ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Haan sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Insbesondere für das Segment des Einfamilienhausbaus werden entsprechende Bedarfe erkannt. Der Ortsteil bietet aufgrund der Lage im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung auf der einen Seite und der Nähe zu attraktiven großflächigen Frei- und Waldflächen auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für diese Bebauungsstruktur zu entwickeln.

### **1.2 Erfordernisse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Baumarktes zu schaffen. Das Plangebiet ist mit der Änderung des Regionalplans GEP 99 vom 19.09.2014 dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zuzuordnen. Der hier betrachtete Standort ist zurzeit noch durch nicht störende Gewerbeanlagen und Freiflächen geprägt. Ziel ist es, die vorhandene Situation zu ändern und eine adäquate Nachnutzung der untergenutzten Flächen an der Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße / Erikaweg zu forcieren.

## **2 DARSTELLUNG DES VERFAHRENSABLAUFES**

### Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19. Februar 2013 in Haan wurde der Aufstellungsbeschluss als auch die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 für den Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ sowie die 30. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Erikaweg / Leichlinger Straße für den Bereich Erikaweg gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Um die Bürger bzw. die direkten Anlieger des Plangebietes frühzeitig zu informieren und an dem Planungsprozess teilhaben zu lassen wurde bereits am 21.02.2013 in der Alten Pumpstation ein informeller Informationsabend veranstaltet. Es waren ca. 100 interessierte Bürger/Innen anwesend. Ziel des Abends war es Vorschläge und Anregungen der Bürger/Innen anzunehmen, mögliche Bedenken auszuräumen und die Bürger/Innen in den Planungsprozess einzubeziehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen (GO NRW) fand am 07.11.2013 statt.

In der Zeit vom 05.11.2013 bis 22.11.2013 konnten die Unterlagen im Planungsamt der Stadt Haan zudem eingesehen werden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2014 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.02.2014. Zeitgleich wurde zur 30. Änderung des FNP mit Schreiben vom 21.01.2013 die landesplanerische Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) auf dem Dienstweg an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet.

#### Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 15.05.2014 beschlossen, die 30. Änderung des FNP im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Str.“ und den Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 34 1. Änderung „Erikaweg/Leichlinger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 18.07.2014.

#### Erneute öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dem Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan soll auf Grundlage dieser Begründung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg/Leichlinger Straße“ gemäß § 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss empfohlen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung ist erforderlich, da im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung und im Anschluss zahlreiche Anregungen seitens der Träger, der Stadtverwaltung, aus der Politik und durch die betroffenen Vorhabenträger vorgetragen wurden, die aufgrund der Vielzahl der Anregungen und der Betroffenheit der Grundzüge der Planung eine erneute öffentliche Auslegung bedingen.

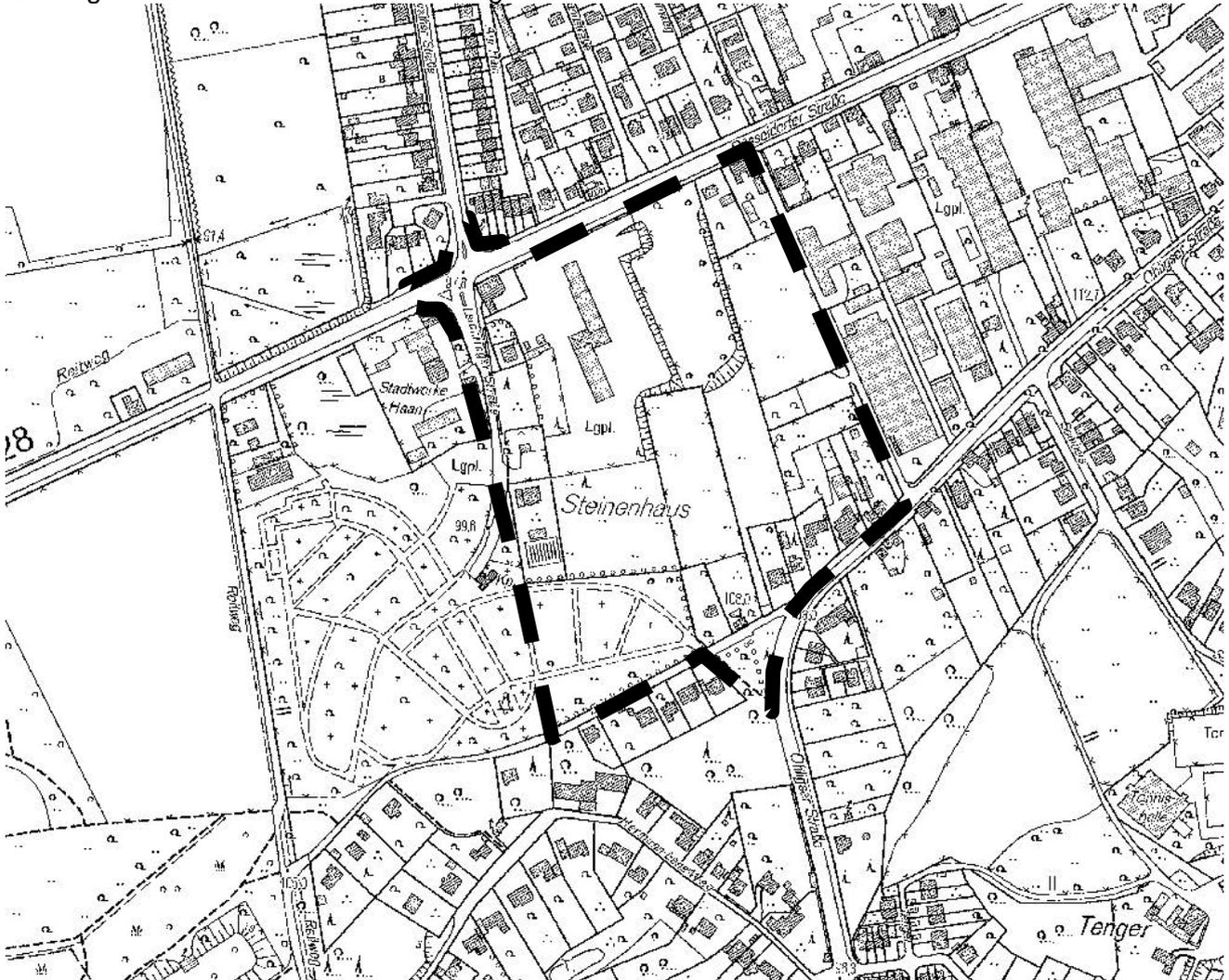
#### Flächennutzungsplan

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg/Leichlinger Straße“ der Stadt Haan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 1. Änderung „Erikaweg/Leichlinger Straße“ durchgeführt. Da sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung keine bzw. nur klarstellende und redaktionelle Änderungen zur 30. Änd. des FNP ergeben haben, wurde die Flächennutzungsplanänderung durch den Rat der Stadt Haan bereits am 16.12.2014 beschlossen.

### 3 SITUATIONSBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Haan und wird eingefasst von der Leichlinger Straße im Westen, der Düsseldorfer Straße im Norden, bestehenden Gewerbeflächen im Osten sowie der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg im Süden. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Gebietsabgrenzung Quelle: Geobasisdaten Mettmann, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 88.300 m<sup>2</sup> umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 82, 83, 85, 87, 88, 89, 212, 214, 215, 216, 217, 244, 245, 279, 280, 281, 508, 554, 591, 731, 815, 816, 817, 819, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 831, 866, 867, 868, 869 sowie teilweise die 73, 74, 159, 265, 593, 712, 821, 830, 875 und Flur 43 die Flurstücke 61, 63, 65 sowie teilweise Flurstück 53.

#### 3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche wird zurzeit teilweise durch gewerbliche Anlagen und als Lagerplatz genutzt. Die Zufahrten erfolgen über die Düsseldorfer sowie die Leichlinger Straße. Südlich und östlich des bereits gewerblich genutzten Teilbereichs schließen sich große Wiesenflächen an, die von der

gewerblichen Nutzung durch Grünstrukturen abgegrenzt sind. Entlang der Ohligser Straße und des Erikaweges befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im Südwesten, nördlich des Erikaweges befindet sich ein Teil des städtischen Waldfriedhofes.

Im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße ist ein Gastronomiebetrieb ansässig. Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Heute sind die gewerblichen Flächen in unterschiedlichen Plateaus gegliedert, über bewachsene Böschungen wird der Höhenunterschied zwischen den Plateaus abgefangen. Die geodätischen Höhen im Bestand liegen zwischen ca. 97,0 m ü. NN (über Normal Null) im Nordwesten und 112,0 m ü. NN im Osten.

Westlich der Leichlinger Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft eine Ferngasleitung (Ferngasleitung Nr. 15/61/5).

### 3.3 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

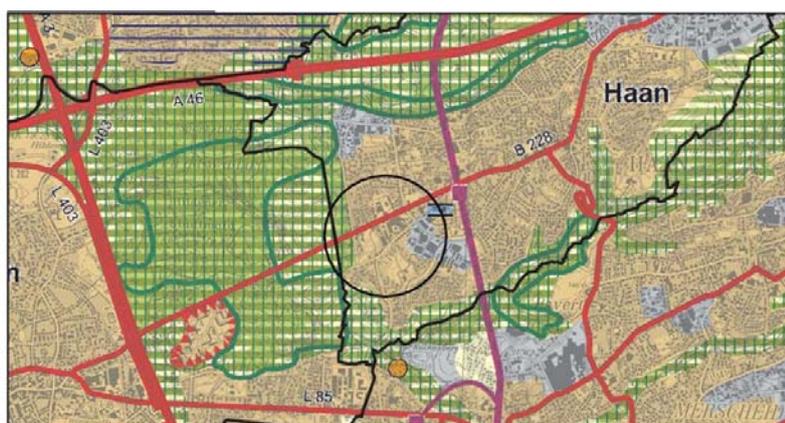
In östliche Richtung wird das Umfeld geprägt durch gewerbliche Nutzungen in Form von Produktionsbetrieben und Lagerhallen. Entlang der Düsseldorfer Straße in östlicher Richtung herrscht eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, in Teilen Wohnen und Einzelhandel vor. Im nördlichen Anschluss, im Bereich der Erkrather Straße und der Sandstraße befindet sich eine Wohnnutzung. Dabei besteht diese in Teilen aus lockeren freistehenden Einzelhäusern und in Teilen aus einer verdichteten Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern.

Südwestlich des Plangebietes liegt die Fläche des städtischen Waldfriedhofs. Daran anschließend befinden sich Waldflächen, die in den Hildener Stadtwald übergehen. Südlich schließt eine aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauung an. Westlich der Leichlinger Straße schließen unmittelbar die Betriebsflächen der Stadtwerke Haan an.

## 4 VORGABEN UND BINDUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet mit der 86. Änd. des Regionalplans vom 19.09.2014 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änd. sind somit aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt.

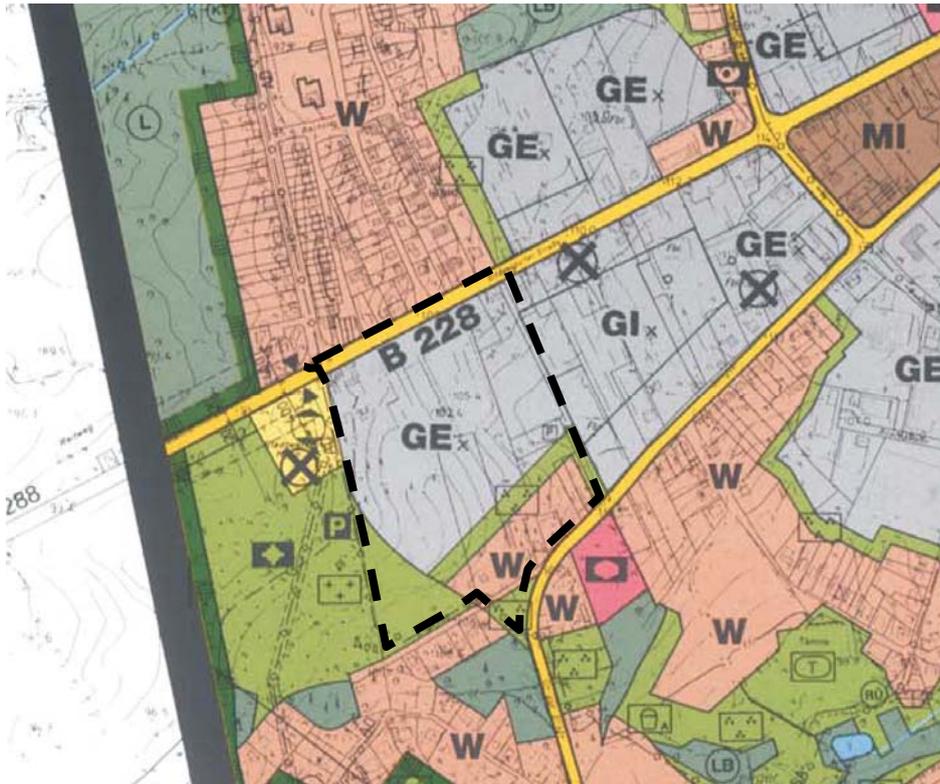


- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Auszug aus dem GEP 99, Regierungsbezirk Düsseldorf, Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus wird zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche und im Einmündungsbereich Erikaweg / Ohligser Straße eine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) dargestellt. Diese dient der Gliederung zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. Im Südosten ist ebenfalls eine Grünfläche dargestellt, hier ist die Zweckbestimmung Friedhof eingetragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan, Quelle: Stadt Haan

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan vorwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, kann die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des geplanten Baumarktes und der Fachmärkte zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt werden, im Süden des Plangebietes wird die Wohnbaufläche dargestellt (s. hierzu auch Punkt 2 dieser Begründung). Die 30. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr dem Rat der Stadt Haan zur Beschlussfassung empfohlen.

## 4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

#### 4.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Hauptteiles des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest. Innerhalb des Gewerbegebietes sind bezugnehmend auf den Abstandserlass bestimmte Betriebsformen und Anlagen ausgeschlossen, ferner sind aus Immissionsschutzgründen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Ein Großteil des Gewerbegebietes ist als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, es ist eine abweichende Bauweise definiert. Darüber hinaus sind Aussagen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes getroffen.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus ist die max. Höhe baulicher Anlagen definiert. Neben der Bestimmung einer offenen Bauweise ist festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für das Wohngebiet und die Gewerbegebiete sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hier werden Vorgaben zur Dachausbildung, zur Einfriedigung sowie zu Werbeanlagen getroffen. Als passive Lärmschutzmaßnahme sind sowohl längs der Düsseldorfer Straße, der Leichlinger Straße als auch der Ohligser Straße Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Hier sind Festsetzungen bis zu Lärmpegelbereich V aufgenommen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Als Gliederung des Gewerbegebietes selbst sowie als Gliederung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet sind Pflanzfestsetzungen getroffen. Weitere grünordnerische textliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan ausgewiesen. Ausgehend von der Leichlinger Straße und der Ohligser Straße führen Erschließungsstiche in das Plangebiet. Diese sind ebenso wie die Leichlinger Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einmündungsbereich des Erschließungsstichs von der Leichlinger Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Altlastenfläche nachrichtlich gekennzeichnet.

#### 4.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos in keinem räumlichen Zusammenhang (<300 m Wirkzone) zu einem europäischen Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet.

#### 4.6 Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> für die Stadt Haan wurde Ende 2006 dem Rat der Stadt Haan vorgestellt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Auftrag der Stadt Haan von dem Kölner Gutachterbüro CIMA erstellt. Im Jahr 2012 wurde das Dortmunder Büro Stadt+Handel mit einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts beauftragt. Im Dezember 2013 wurde das aktualisierte Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> für die Stadt Haan beschlossen.

Die Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsabsicht des Baumarktes wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Haan diskutiert. Bereits hier wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der landesplanerischen Abstimmung für den geplanten Standort im Regionalplan die Fläche als GIB (gewerblich industrieller Bereich) ausgewiesen ist und für eine Einzelhandelsentwicklung eine Regionalplanänderung anzustreben ist. (vgl. EHK S. 100 für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013).

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, CIMA, Köln 2006

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, Stadt und Handel, Dortmund 2013

Weiter wird durch das Einzelhandelsgutachten festgehalten, dass an dem in Rede stehenden Standort die Weiterentwicklung nur im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen erfolgen soll. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind entsprechend zu beschränken.

Die geplante Ausweisung der sonstigen Sondergebiete „Baumarkt“ bzw. „Fachmarktzentrum“ (großflächiger Einzelhandel) entspricht grundsätzlich den, im Einzelhandelskonzept der Stadt Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

#### **4.7 Ergebnisse aus der Verträglichkeitsanalyse**

Die raumordnerische Festlegung zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurde bislang durch § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Mit Datum vom Juli 2013 liegt der rechtskräftige LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vor. Der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Auf Grundlage des LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel wurde ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und in den benachbarten Kommunen zu überprüfen. Ziel ist es, eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Neuansiedlungen, unter besonderer Würdigung des LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, zur Verfügung zu stellen. Im Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel wurde die Einordnung der Planung gemäß der betroffenen Ziele und Grundsätze des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – überprüft.

Das Gutachten führt in einem ersten Schritte eine Markt- und Standortanalyse durch. Hier werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums der Vorhaben aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf die Vorhaben bewertet.

Bei fast allen Sortimenten liegt die durch das EHK ermittelte Einkaufsorientierung bei rd. 45-55%. Alleinig bei den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. beträgt die Einkaufsorientierung rd. 70 %, im Sortimentsbereich Blumen/ zoologischer Bedarf rd. 80 %. Es ist somit festzuhalten, dass in den meisten in Rede stehenden Sortimenten ein erheblicher Anteil der Haaner Kaufkraft in die Nachbarkommunen abfließt. Dies gilt insbesondere auch für das Hauptsortiment des Baumarktes (Baumarktsortiment i. e. S.). Andererseits wird durch Haan auch Kaufkraft der Nachbarkommunen gebunden, zum Beispiel in dem Sortimentsbereich Möbel. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass es sich bei der Mehrzahl der relevanten Sortimente um nicht zentrenrelevante Sortimente in Haan wie auch in allen Umlandkommunen handelt. Damit ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen (wie auch in Haan selbst) auszugehen.

Weiter lassen sich folgende Ergebnisse aus dem Verträglichkeitsgutachten festhalten, wobei hier zu beachten gilt, dass die Regelungen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – lediglich für großflächige Betriebe greifen. Für die hier dargestellten Ergebnisse bedeutet dies, dass hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe im SO 2 lediglich Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) relevant ist:

## Landesplanerische Einordnung

### 1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

„Der Vornabenstandort befindet sich nach der 86. Änderung des Regionalplan im Gebiet der Stadt Haan (in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW Nr. 25, S. 496 am 19.09.2014)) in einem allgemeinen Siedlungsbereich“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 39). Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 dieser Begründung verwiesen.

### 4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

„Grundsatz 4 ist bezogen auf die nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Zoofachmarkt, weitere Fachmärkte im Sondergebiet 2) nicht relevant (s.o.), da dieser ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO voraussetzt. Nachrichtlich wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation dennoch auch für diese Sortimente angegeben. Die ermittelten Werte können einen Anhaltspunkt für eine verträgliche Dimensionierung des jeweiligen Sortimentes bieten.“

Es wurde geprüft, ob das Kaufkraftpotenzial der Stadt Haan durch den Vorhabenumsatz in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der großflächigen Betriebe überstiegen wird. Unter Berücksichtigung der Umsatz/Kaufkraft-Relation in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (vgl. Kapitel 6 Stadt + Handel 2014) wird nach Tabelle 14 der Verträglichkeitsanalyse (vgl. S.40 Stadt + Handel 2014) der Grundsatz 4 bezogen auf die Hauptsortimente Baumarktsortiment im engeren Sinne sowie Zoofachmarkt erfüllt. Im Bereich der Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf würde im Fall der worst-case Umsatzprognose der Vorhabenumsatz die Kaufkraft marginal überschreiten. Weiter wurden weitere Betriebe im Sondergebiet SO2 (nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment) untersucht. Dabei ist festzuhalten, dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation nur hinsichtlich der Sortimente Elektrogroßgeräte, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel und zoologischer Bedarf und lebendige Tiere bei unter 100 % bleibt. In den übrigen Sortimenten übersteigt der Vorhabenumsatz zwar die sortimentspezifische Kaufkraft Haans, jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Betrieben im Sondergebiet 2 ausschließlich um nicht-großflächige Betriebe handelt, für den Grundsatz 4 nicht relevant ist.

### 3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

### 5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

#### 6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Gemäß Ziel 5 werden im Bebauungsplan die zentrenrelevanten Randsortimente sowohl für den Baumarkt als auch für die nicht großflächigen Fachmärkte auf maximal 10 % beschränkt. Die maximale Größe von 2.500qm Randsortiment gemäß Grundsatz 6, kann aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesenen maximalen Verkaufsfläche für den Baumarkt von 6.600 qm Verkaufsfläche, der festgesetzten Baugrenzen und der vorgenannten Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche, nicht erreicht werden. Gemäß den Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung werden gemäß Ziel 3 die zentrenrelevanten Randsortimente im Bebauungsplan so begrenzt, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in den Gemeinden eintreten. (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 42).

#### 8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Die geplante Ansiedlung enthält keine Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Ferner sind die Gemeinden dazu angehalten, sicherzustellen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen (also auch durch nicht-großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im SO 2) eintreten..“ (vgl. S. 43 Stadt + Handel 2014).

Als Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens ist festzuhalten, dass hinsichtlich der Sortimente des Baumarktes Ziel 8 erfüllt wird. Im Hinblick auf die angedachten Fachmärkte im SO 2 wird ausgeführt, dass „sämtliche hier zu prüfende Sortimente gem. Sortimentsliste der Stadt Haan als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind. Den Sortimenten kommt daher keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche zu. Somit ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in Haan auszugehen.“ (vgl. S. 43 Stadt + Handel 2014)

Der Gutachter kommt daher in Bezug zur landesplanerischen Einordnung zu folgendem Gesamtfazit:

„Sowohl das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Hagebau, als auch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes sind kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, sofern der Vorhabenstandort im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes begrenzt wird. Hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im SO2 ist folgendes 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 m<sup>2</sup> VKF) nicht zu erwarten:
  - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
  - Leuchten/ Lampen
  - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
  - Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
  - Kinderwagen
  - zoologischer Bedarf
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit dem folgenden Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten:
  - Fahrräder und Zubehör (bis zu 450 m<sup>2</sup> VKF)
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten nicht ohne detaillierte Prüfung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auszuschließen:
  - Bettwaren
  - Elektrogroßgeräte
  - Heimtextilien/ Gardinen
  - Teppiche (ohne Teppichböden)

Das Vorhaben ist damit hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe mit den Hauptsortimenten Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel), Kinderwagen, zoologischer Bedarf, sowie Fahrräder und Zubehör (bis zu 450 m<sup>2</sup> VKF) kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.“ (vgl. S. 47 Stadt + Handel 2014).

#### Einordnung der Vorhaben in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)

##### a) Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

„Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung um rund 3.400m<sup>2</sup> VKF und im Baumarkt vorgehaltene Randsortimente aus anderen Sortimentsbereichen, ist festzuhalten, dass dem Vorhaben der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen der Stadt Haan im Kern nicht entgegensteht. Vielmehr kann das Vorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen derzeit aus Haan abfließende Kaufkraft in einem angemessenen Rahmen zurückbinden. Dies gilt auch für den Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf, in dem zwar kein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ermittelt wurde, jedoch die Zentralität bei rd. 94 % liegt, die Einkaufsorientierung bei rd. 43 %. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist jedoch generell nicht als absolute Verkaufsflächenobergrenze zu verstehen, sodass auch zusätzliche Betriebe zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen können, wenn diese „mit dem

räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden“ (vgl. EHK, Seite 43 f.). Die Verlagerungsabsicht des Hagebaumarktes zum Standort Düsseldorf Straße, sowie die dortige Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wird bereits im Einzelhandelskonzept diskutiert und befürwortet (vgl. EHK, Seite 100). Es handelt sich insofern um einen städtebaulich gewünschten Standort. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich des geplanten Zoofachmarktes voraussichtlich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt. Das Vorhaben ist damit kongruent zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen.“ (vgl. S.49 ff Stadt + Handel 2014).

#### b) Einordnung in das Zentrenkonzept

„[...] Das Vorhaben verfügt über Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und ist somit für den in Rede stehenden Standort grundsätzlich geeignet.“ (vgl. S.50 Stadt + Handel 2013).

#### c) Einordnung in das Sonderstandortkonzept

„Der Vorhabenstandort wird im EHK als eine zu empfehlende Sonderlage für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Daher soll dieser Standort Ansiedlungsraum insbesondere für den großflächigen nicht zentrenrelevanten sein.

[...]

Das in Rede stehende Vorhaben ordnet sich demnach positiv in das Sonderstandortkonzept ein.“ (vgl. S. 50 Stadt + Handel 2014).

#### d) Ansiedlungsleitsätze

„Die Ansiedlungsleitsätze fassen die gesamtstädtischen Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung in Haan zusammen und konkretisieren diese.

Der relevante Ansiedlungsleitsatz in Bezug auf die Vorhabenplanung ist Ansiedlungsleitsatz III.“ [vgl. S. 50 Stadt + Handel 2014)

Leitsatz III

*Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll primär auf einen Standortbereich in Haan fokussiert werden. Eine Ansiedlung an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet ist grundsätzlich möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen.*

*Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. (vgl. S. 50 Stadt + Handel 2014).*

Das in Rede stehende Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben des Baumarktes entspricht „dem Ansiedlungsleitsatz für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, sofern die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente entsprechend begrenzt werden und die Gesamtdimensionierung im Hinblick auf die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den

Vorgaben des LEP-NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verträglich ist. [...].(vgl. S. 50-51 Stadt + Handel 2014)

Der geplante Zoofachmarkt und weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind als nicht-großflächige Betriebe grundsätzlich zulässig. Im Sinne des Leitsatzes III (und auch der landesplanerischen Vorgaben) ist eine Begrenzung der zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auch hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe auf 10 % zu empfehlen. Damit einzelnen Randsortimenten keine prägende Bedeutung im Vergleich mit den Bestandsbetrieben insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen in Haan zukommt, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche je zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment auf max. 50 m<sup>2</sup> zu empfehlen[...]. Zudem soll gemäß Einzelhandelskonzept jeweils eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHK, Seite 115). (vgl. S. 51 Stadt + Handel 2014).

Sofern die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der genannten Vorgaben begrenzt werden, ist das Vorhaben hinsichtlich des Bau-, sowie des Zoofachmarktes als auch weiterer (nicht-großflächige) Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan.

#### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen - Absatzwirtschaftliche Einordnung

Eine isolierte Betrachtung des Baumarktes ist laut Gutachten unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch eine qualitative Änderung des Marktes einhergeht. Dies kann die Attraktivität von Betrieben erheblich steigern. Das Gutachten bezieht daher den durch die Erweiterung und Verlagerung des Baumarktes prognostizierten Gesamtumsatz abzüglich des Bestandsumsatzes des Betriebes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ein.

„Baumärkte verfügen in unterschiedlichen Ausprägungen über zentrenrelevante Randsortimente. Je nach Dimensionierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen können auch hieraus negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche resultieren. Um diese zu verhindern, ist die Festlegung entsprechender sortimentspezifischer Obergrenzen anzuraten, wodurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen resultieren.“ (vgl. S. 57 Stadt + Handel 2014).

Das Gutachten gibt an, dass durch die untersuchten Vorhaben für die zentralen Versorgungsbereiche keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind. Weiter zeigen sich auch für den zentralen Versorgungsbereich keine messbaren Umsatzumverteilungen (< 0,05 Mio. €) in den relevanten Sortimentsbereichen. Aus diesem Grund sind keine negativen städtebaulichen Folgen auf die Nahversorgung in Haan zu erwarten.

Lediglich in den sonstigen Lagen in Haan ergeben sich laut Verträglichkeitsuntersuchung prozentuale Umverteilungen i. H. v. · rd. –7-9 % (rd. 0,1 Mio. Euro) beim Baumarktsortiment i. e. S., rd.6-8 % (rd. 0,2 Mio. Euro) für den Pflanzen/ Gartenbedarf, bzw. · rd. 40-45 % (rd. 7 Mio. Euro) für den zoologischen Bedarf.

Auch bezogen auf die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S./ Pflanzen/ Gartenbedarf sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen sind zwar messbar jedoch werden die Sortimente hier überwiegend als Rand- und Nebensortiment angeboten.

Die Umsatzumverteilung des Sortimentsbereiches zoologischer Bedarf geht nach entsprechender Analyse hauptsächlich zulasten des bestehenden Fachmarktes „Fressnapf“ (Hochdahler Straße 128). Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass zwei Zoofachmärkte in geringer Entfernung zueinander langfristig nicht tragfähig sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Bestandsmarkt aufgrund seiner Lage von einer Geschäftsaufgabe betroffen wäre. Es besteht jedoch laut Vorhabenträger die Möglichkeit einer Verlagerung des Bestandsmarktes „Fressnapf“. Aus gutachterlicher Sicht sollte der dann aufzugebene Betriebsstandort bauplanungsrechtlich überplant werden, um eine Nachnutzung im Bereich zoologischer Bedarf auszuschließen.

Für die sonstigen Lagen in den Kommunen ergeben sich zum Teil messbare Umsatzumverteilungen im Untersuchungsbereich der Analyse. Jedoch sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die entsprechenden Bestandsstrukturen.

Zu den Sortimentsbereichen Leuchten/Lampen und Heimtextilien (bezogen auf Haan) wurde eine exemplarische Grobeinschätzung der möglichen Auswirkungen auf den Bestand bzw. die zentralen Versorgungsbereiche in Haan durchgeführt. Dabei kommt das Gutachten zu den nachfolgenden Ergebnissen:

„Im Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich < 50 m<sup>2</sup> in zentralen Versorgungsbereichen. Hierbei handelt es sich um einen stark spezialisierten Facheinzelhändler. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist nicht zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan. Im Sortimentsbereich Heimtextilien bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich rd. 100 m<sup>2</sup> in zentralen Versorgungsbereichen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Handwerksbetrieb mit angeschlossenen Ausstellungsräumen. Die Einzelhandelsfunktion spielt eine eher untergeordnete Rolle. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist nicht zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan.“ (vgl. S. 60 Stadt+Handel 2014)

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sowohl für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Hagebaumarkt, als auch für die Ansiedlung eines Zoofachmarktes gegeben ist sofern das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes begrenzt wird. In den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment im sonstigen Sondergebiet SO 2 nur hinsichtlich des Ziels 8 unter die Bestimmungen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel fallen. Des Weiteren sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder Nachbarkommunen bei Betrieben mit Verkaufsflächen bis jeweils 800m<sup>2</sup> und den Kernsortimenten Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) Kinderwagen und zoologischer Bedarf zu erwarten. Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche bis zu 450 m<sup>2</sup> bei Betrieben mit einem Kernsortiment Fahrräder und Zubehör sind ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder Nachbarkommunen zu erwarten. Lediglich bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten Bettwaren, Elektrogroßgeräte, Heimtextilien/ Gardinen und Teppiche (ohne Teppichböden) sind wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den

Nachbarkommunen nicht ohne detaillierte Prüfung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auszuschließen.

Im Hinblick auf die zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente der Fachmärkte im SO2 ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum eine Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche zu empfehlen. Weiter empfiehlt das Gutachten eine Begrenzung der Verkaufsfläche je zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment auf max. 50 m<sup>2</sup>, damit einzelnen Randsortimenten keine prägende Bedeutung im Vergleich mit den Bestandsbetrieben insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen in Haan zukommt. Weiter soll gemäß Einzelhandelskonzept jeweils eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHK, Seite 115).

Für die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes ist eine Begrenzung gemäß der Darstellungen in Kapitel 6.3 des Gutachtens Stadt+ und Handel vorzunehmen.

Es ist somit festzuhalten, dass sich die geplanten Vorhaben als kongruent im Kontext der zentralörtlichen Funktion Haans und der Entwicklungszielstellungen für Haan darstellen, sofern die getroffenen Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse für die Begrenzung der Sortimente im Bebauungsplan umgesetzt werden.

## **5 VERFAHREN**

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren, s. Pkt. 2.2 dieser Begründung). Mit der 86. Änderung des Regionalplans gilt die Flächennutzungsplanänderung als aus dem Regionalplan entwickelt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens, gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ist als gesonderter Teil dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **6.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine neue Gliederung der Nutzungen vor. Im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße ist die Ansiedlung eines Baumarktes sowie weiterer Fachmärkte geplant. Diese sollen das Angebot des Baumarktes ergänzen sowie zusätzliche Anreize bieten und Synergien schaffen. Dabei ist ein zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auszuschließen. Innerhalb der Stadt wird schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht, da ein in Haan ansässiger Baumarkt sich vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem alten Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse kann.

Der Bau- bzw. auch die Fachmärkte sollen über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Von hier aus kann die Stellplatzanlage mit ca. 270 Stellplätzen erreicht werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse soll der Baukörper des Baumarktes parallel zu den Höhenlinien und somit längs der Leichlinger Straße positioniert werden. Der Anlieferverkehr soll ebenfalls über die Düsseldorfer Straße auf das Grundstück geleitet werden. Rückwärtig des geplanten Fachmarktes, welcher längs zur Düsseldorfer Straße errichtet werden soll, kann der abfließende Anlieferverkehr auf die Düsseldorfer Straße geleitet werden. Aufgrund der Verkehrsfrequenz der Düsseldorfer

Straße ist das Verlassen des Geländes lediglich in Richtung Stadtzentrum Haan möglich und somit nur ein Rechtsabbiegen. Um dennoch einen direkten Abfluss vom Parkplatz des Baumarktes in Richtung Hilden zu ermöglichen, ist eine reine Ausfahrtsrampe vom Parkplatz an die Leichlinger Straße geplant.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes soll analog des bestehenden Bebauungsplanes die Ausweisung von Gewerbegebieten aufrechterhalten werden. Hier kann die Erschließung wie im Bestand über die Düsseldorfer Straße und die Leichlinger Straße erfolgen. Auch die im östlichen Teil des Plangebietes bisher festgesetzten Gewerbeflächen sollen weiterhin ausgewiesen und über einen Erschließungsstich an die Ohligser Straße angebunden werden.

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Haan ist sowohl durch Zuwanderung von außen als auch durch die ansässige Bevölkerung nach wie vor gegeben. Insbesondere für das Segment des Einfamilienhausbaus werden entsprechende Bedarfe erkannt. Der Standort bietet im Ortsteil aufgrund der attraktiven Lage im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Süden und der Nähe zu attraktiven großflächigen Frei- und Waldflächen im Westen gute Ausgangsvoraussetzungen um Grundstücke für diese Baustruktur zu entwickeln.

Durch die neue Flächengliederung bietet sich die Möglichkeit, den südlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche zu entwickeln. Hier sind bereits im Bereich der Ohligser Straße Wohnnutzungen vorhanden und über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Diese Strukturen können zwischen dem Friedhof im Südwesten und dem Baumarkt im Norden weitergeführt werden. Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser. Im Nordwesten des Plangebietes wird die Erschließungssituation aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Baumarktes und verschiedener Fachmärkte neu geregelt. Die Erschließungskonzeption gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan kann nicht aufrechterhalten werden. Somit können hier die rückwärtigen, vormaligen Gewerbeflächen nicht mehr adäquat erschlossen werden. Auch eine Erschließung der gewerblichen Flächen von Süden scheidet aus, da hierdurch Konflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen im Bereich der Ohligser Straße und dem Erikaweg gesehen werden. Im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen bietet sich folglich die Möglichkeit, hier eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung zu forcieren. Hierzu ist ein neuer Erschließungsstich von der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg in das Wohngebiet hinein geplant.

Im Plangebiet sind zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Grünflächen vorgesehen. Diese Grünstrukturen gliedern das gesamte Plangebiet und leiten sich z.T. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 ab. Durch dieses grüne Gerüst soll ein „verträgliches Nebeneinander“ von unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung einhergehen.

Der westlich liegende Friedhof sowie seine Erweiterungsfläche sollen erhalten werden.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete wird über die Ohligser Straße und den Erikaweg erfolgen. Vom Erikaweg führt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet. Die Allgemeinen Wohngebiete werden von dieser Erschließungsstraße über eine Ringerschließung und Stichstraßen an den Erikaweg angebunden. Die Gewerbegebiete im Westen des Plangebietes werden über die Leichlinger Straße erschlossen. Die Gewerbegebiete im Osten werden im Norden über die Düsseldorfer Straße und im Süden über die Ohligser Straße (Landesstraße L 288) erschlossen. Von der Ohligser Straße soll ein Erschließungsstich längs der östlichen Plangebietsgrenze die rückwärtigen Gewerbeflächen andienen. Die sonstigen Sondergebiete sollen über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Hierüber wird der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Stellplätzen des Baumarktes und der Fachmärkte geleitet. Auch die Anlieferung soll über die Düsseldorfer Straße erfolgen.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>3</sup> zur Anbindung der zukünftigen Nutzungen Baumarkt und weiterer Fachmärkte sowie die Anbindung eines neuen Wohngebietes im Süden des Plangebietes über den Erikaweg / Ohligser Straße erstellt. Innerhalb der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Planvorhaben auf die Verkehrsmengen der angrenzenden Straßen ermittelt und die Leistungsfähigkeiten der Erschließungsachsen und Knotenpunkte nachgewiesen. Nach der Betrachtung der Ist-Situation der Verkehrsbelastung und der Verkehrsqualität der umliegenden Straßen wurden die zukünftigen Auswirkungen durch die Neuplanung untersucht und Lösungsvorschläge unterbreitet. Gemäß der Verkehrsuntersuchung stellt sich die Ausgangssituation wie folgt dar:

#### Knotenpunkt Düsseldorfer Str. / Erkrather Str. / Leichlinger Str.

„[...] Aufgrund der relativ hohen Verkehrsstärke der Düsseldorfer Straße sind die Wartezeiten für linksabbiegende Fahrzeuge in der Spitzenstunde lang. Für die Linksabbieger aus der Erkrather Straße wird die mittlere Wartezeit mit 31 Sekunden berechnet; dies bedeutet knapp Qualitätsstufe D an der Grenze zur Stufe C für den Verkehrsablauf. Obwohl für die Hauptrichtungen der Düsseldorfer Straße die Qualitätsstufen A oder B für den Verkehrsfluss ermittelt werden, besitzt der Gesamtknoten nur die ausreichende Stufe D.

#### Knotenpunkt Ohligser Straße / Erikaweg

Die Einmündung des Erikaweges liegt im Außenradius der Ohligser Straße. Abbiegespuren sind nicht vorhanden. Die Einmündung erfolgt unter „Vorfahrt gewähren!“ [...]. Der Leistungsfähigkeitsnachweis [...] weist Qualitätsstufe B aus. Auf den Hauptrichtungen der Ohligser Straße besteht eine sehr gute Qualität der Stufe A. Für die wenigen einfahrenden Kfz des Erikaweges wird die mittlere Wartezeit für Rechtsabbieger mit 14 Sekunden und für Linksabbieger mit 20 Sekunden berechnet.“<sup>4</sup>

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Verkehrserzeugung der Einzelnutzungen ermittelt. Die anschließende Auswirkungsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Verkehrsbelastung der B 228, Düsseldorfer Straße steigt westlich der Baumarktanbindung auf 11.400 Kfz/24h (+300 Kfz/24h). Östlich des Baumarktes erhöht sich die Verkehrsbelastung um 1.300 auf 12.300 Kfz/24h.
- Während die Verkehrsmenge der nördlichen Erkrather Straße nur um rund 100 Kfz/24h ansteigt (+ 10 %), erhöht sich die Verkehrsbelastung im mittleren Abschnitt der Erkrather Straße von 1.700 auf 2.500 Kfz/24h (+47). Im südlichen Abschnitt erhöht sich die Verkehrsbelastung um 700 auf 2.800 Kfz/24h (+33)
- In der Leichlinger Straße erhöht sich die Verkehrsbelastung durch die geplante Baumarktausfahrt von 400 auf 700 Kfz/24h.
- Im Verlauf der Ohligser Straße steigt die Verkehrsbelastung südlich und östlich des Erikaweges um rund 400 Kfz/24h auf 8.900 bzw. 9.100 Kfz/24h.
- Die Verkehrsstärke des Erikaweges verdoppelt sich von 300 auf 600 Kfz/24h.<sup>5</sup>

#### **Leistungsfähigkeitsuntersuchung**

Die Erschließung der geplanten Vorhaben an der Düsseldorfer Straße (Baumarkt und Fachmärkte) erfolgt über zwei Anschlüsse an die Düsseldorfer Straße. Dabei findet eine direkte Anbindung an die

<sup>3, 4</sup> Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan

Düsseldorfer statt, wobei die Ausfahrt aus Verkehrssicherheitsgründen nur nach rechts zugelassen wird. Die Fahrbeziehung in Richtung Hilden wird über eine Parkplatzausfahrt zur Leichlinger Straße und dem möglichen Kreisverkehr Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße abgewickelt. Diese Verkehrsregelung besteht bereits an mehreren Stellen der Düsseldorfer Straße und ist mit dem zuständigen Landesbetrieb NRW, Niederlassung Niederrhein, abgestimmt. Das Gutachten untersucht die Leistungsfähigkeit der beschriebenen Situationen, Erschließung der Vorhaben Düsseldorfer Straße als auch den Knotenpunkt Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße. Auch die Anbindung des neuen Wohngebietes an den Erikaweg / Ohligser Straße wurde untersucht.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten:

#### Erschließung des Baumarktes und der Fachmärkte von der Düsseldorfer Str.:

Bei Verzicht auf das mögliche Linkseinbiegen vom Parkplatz auf die Düsseldorfer Straße, erreicht die Erschließungseinmündung die gute Verkehrsqualitätsstufe B und kann unsignalisiert betrieben werden. Dabei ist jedoch die Ausfahrt vom Parkplatz in Richtung Hilden durch bauliche Maßnahmen, welche im Gutachten näher erläutert werden, auszuschließen, um ein risikobehaftetes Linksabbiegen zu unterbinden. Weiter zeigen die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen, dass für den Linkseinbiegeverkehr der Düsseldorfer Straße auf den Parkplatz der Vorhaben, ein eigener Linksabbiegefahrstreifen erforderlich ist. Für den Anlieferungsverkehr der Märkte ist am nördlichen Rand des Sondergebietes eine separate Ausfahrt vorgesehen. Auch hier ist als Fahrbeziehung nur das Rechtsabbiegen in Richtung Haan durch entsprechende Beschilderungen und bauliche Maßnahmen aus Verkehrssicherheitsgründen zu empfehlen. Das Einfahren von der Düsseldorfer Straße ist auszuschließen. Die Ausführung der vorgenannten Maßnahmen in der Düsseldorfer Straße sind durch einen städtebaulichen Vertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern

#### Knotenpunkt Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße

Die Untersuchungen des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße hat ergeben, dass unter der beschriebenen Erschließungsmethode die ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht wird. Die Einmündung der Baumarkterschließung in die Düsseldorfer Straße bei Führung des Linksabbiegeverkehrs über die Leichlinger Straße kann ohne eine zusätzliche Lichtsignalanlage betrieben werden. Demnach ist festzuhalten, dass das Straßensystem an der B 228, Düsseldorfer Straße, in der Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht.

Die Verkehrsqualität der Düsseldorfer Straße kann ferner durch einen Umbau des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße in einen Kreisverkehr verbessert werden. Durch den Umbau in einen Kreisverkehr könnte die Qualitätsstufe A erreicht werden. Zusätzliche Vorteile des Kreisverkehrs liegen in der Schaffung einer Ortseingangssituation für Haan-West und einer mit einem Kreisverkehr einhergehenden Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der übergeordneten Düsseldorfer Straße (B 228) sowie ein daraus resultierendes höheres Sicherheitsaufkommen sowohl für Kraftfahrer als auch Fußgänger. Das Gutachten gibt jedoch keine Empfehlung für oder gegen die Entwicklung eines Kreisverkehrs, da dieser für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 34 1. Änderung nicht zwingend erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird der hierfür erforderliche bestehende Straßenraum jedoch grundsätzlich mit aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Erschließung Wohngebiet Ohligser Straße / Erikaweg

Durch die Anbindung des geplanten Wohngebietes sind keine Veränderungen in der Verkehrsqualität zu erwarten sind. Im Einmündungsbereich des Erikawegs in die Ohligser Straße bleibt die Gesamtqualitätsstufe B auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde unter Berücksichtigung der Neuverkehre des geplanten Wohngebietes erhalten. Für die Hauptströme auf

der Ohligser Straße bleibt die Qualitätsstufe A bestehen. Die Einmündung des Erikaweges in die L 288, Ohligser Straße, geschieht im Außenbogenbereich. Sowohl in der Anfahrt aus östlicher als auch aus südlicher Richtung auf der L 288 ist der Einmündungsbereich frühzeitig und gut einsehbar. Ein Ausbau des Einmündungsbereiches ist vorgesehen. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse und der sehr geringen Anzahl an Linksabbiegern aus Richtung Solingen in den Erikaweg wird eine Linksabbiegespur in der L 288 laut Gutachten nicht für erforderlich gehalten. Die Sichtdreiecke wurden zur Erläuterung im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

### **Verkehrsführungsvariante Erkrather Straße**

Die nördlich des Plangebietes auf die Düsseldorfer Straße führende Erkrather Straße weist bereits heute einen relativ hohen Durchgangsverkehrsanteil (38% der Verkehrsmenge) auf. Aufgrund dessen wurden in der Verkehrsuntersuchung auch die Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben auf die Erkrather Straße untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den geplanten Kreisverkehr im Bereich der Flurstraße / Ginsterweg und dem angedachten Kreisverkehr im Bereich Düsseldorfer / Erkrather / Leichlinger Straße (Verkehrsführungsvariante 1) damit zu rechnen ist, dass sich die Durchgangsverkehre in der Erkrather Straße um rund 800 Kfz/24h erhöhen werden. Daher wurden drei weitere Verkehrsführungsvarianten zur Entlastung der Erkrather Straße untersucht.

#### Variante 2: Beibehaltung unsignalisierter Knotenpunkte

Die vorhandenen Knotenpunkte an der Flurstraße und der Düsseldorfer Straße bleiben in unsignalisierter Form erhalten. Gegenüber der Analysesituation erhöht sich die Verkehrsmenge im Durchschnitt nur um 200 Kfz/24. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Mehrverkehr aufgrund der vorgesehenen Planung im Plangebiet. Zusätzlicher Durchgangsverkehr wird aufgrund der begrenzten Verkehrsqualität (Stufe D bzw. E) der Knotenpunkte ferngehalten.

#### Variante 3: Unterbrechung Erkrather Straße

Diese Verkehrsführungsvariante untersucht eine Unterbrechung der Erkrather Straße für den Kfz-Verkehr in Höhe der Brücke über den Sandbach. Folge ist eine deutliche Verkehrsumlegung. Der deutlichen Entlastung der Erkrather Straße steht eine deutliche Mehrbelastung der Hauptverkehrsstraßen gegenüber. Der Knotenpunkt Düsseldorfer Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße wird entlastet, ein Umbau zum Kreisverkehr wäre damit nicht erforderlich.

#### Variante 4: Widerstandserhöhung Erkrather Straße

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird auf der Erkrather Straße eine Widerstandserhöhung vorgenommen. Im Ergebnis führt diese Variante zu geringfügigen Reduzierungen der Verkehrsstärke im mittleren und südlichen Bereich der Erkrather Straße und zu einer stärkeren Belastung auf dem Ginsterweg.

Im Ergebnis der Untersuchung der Verkehrsführungsvarianten wird eine Steigerung des Durchgangsverkehrs auf über 50 % in Variante 1 als unverträglich bewertet. Variante 2 führt zu keinen unverträglichen Verkehrserhöhungen. Variante 2 verzichtet allerdings auf eine geordnete Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Flurstraße / Ginsterweg. Dies ist aufgrund der vorliegenden Unfallhäufigkeit nicht vertretbar. Die höchste Entlastungswirkung für die Anlieger der Erkrather Straße bietet Variante 3 durch die Unterbrechung. Gleichzeitig bedeutet dies jedoch, erheblichen Mehrverkehr im äußeren Straßennetz durch die Umwegfahrten. In diesem Zusammenhang stellt sich auch eine Verschlechterung der Erreichbarkeit des Quartiers um die Erkrather Straße ein. Die Variante 3 sollte nicht umgesetzt werden, da insbesondere für den Knotenpunkt Flurstraße / Hochdahler Straße nach erster Abschätzung Einschränkungen der Verkehrsqualität zu befürchten sind, da dieser Knotenpunkt in der Bewertung des Verkehrsentwicklungsplans bereits als hoch ausgelastet gekennzeichnet wurde. Damit stellt Variante 4 (Durchfahrtswiderstandserhöhung) im

Ergebnis den zu empfehlenden planerischen Weg dar. In der Verkehrsuntersuchung wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Kreisverkehrs an der Düsseldorfer Straße im Widerspruch zu Variante 4 steht, da dieser zu einer Erleichterung der Abbiegebeziehung auf der Düsseldorfer Straße von der Erkrather Straße führt.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 30.10.2014 wurde die Variante 3 „Unterbrechung Erkrather Straße“ als Lösung zur Vermeidung von Durchgangsverkehren beschlossen. Dabei soll nach einem Jahr eine Überprüfung der Situation erfolgen. Sofern die Sperrung nicht beibehalten werden soll, sind Maßnahmen zur Durchgangswiderstandserhöhung (Berliner Kissen) in die Erkrather Str. einzubauen. Die hieraus resultierenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen und werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Detail geregelt.

Als Gesamtergebnis des Verkehrsgutachtens ist festzuhalten, dass die zusätzlichen Kfz-Fahrten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden können. Zur Optimierung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Erkrather / Düsseldorfer / Leichlinger Straße ist die Anlage eines Kreisverkehrs möglich aber nicht zwingend erforderlich.

Seitens der Politik wurde eine erneute Betrachtung des Knotenpunktes Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Anfang am 30.10.2014 wurde der Ausbau des Knotenpunktes Erkrather Str. / Düsseldorfer Str. / Leichlinger Str. thematisiert. Hierzu fertigte das Büro Runge und Küchler eine weitere Untersuchung an. Dabei wurde erneut sowohl die Möglichkeit eines Kreisverkehrs als auch die Variante eines signalisierten Knotenpunktes sowie eine unsignalisierte Variante betrachtet und die Vor- und Nachteile des jeweiligen Ausbaus durch das Büro Runge und Küchler bzw. der Stadt Haan im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr erneut vorgestellt. Der Ausschuss hat auf Grundlage der dargestellten Untersuchungsergebnisse entschieden, dass der Knotenpunkt in einem ersten Schritt als unsignalisierter Knotenpunkt ertüchtigt werden soll. Weiter wurde beschlossen, dass nach einer Erprobungsphase geprüft werden soll, ob sich die Verkehrsqualität verschlechtert hat. In diesem Fall ist der Knotenpunkt zu signalisieren. Die Details zur Ausbauplanung und Kostenübernahme werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

### **6.3 Technische Infrastruktur**

#### **Entwässerungskonzept**

Das Plangebiet wird an die städtische Bestandsvorflut im Trennsystem angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes selber wird ebenfalls durchgängig ein Trennsystem erstellt.

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird ohne weitere Maßnahmen wie Rückhaltung oder Vorklärung über das Plangebiet SO 1a bzw. SO 1b Baumarkt an den bestehenden Regenwasserkanal der Düsseldorfer Straße angeschlossen und dann dem Abwasserbetriebspunkt Erkrather Straße zugeführt. Der klärflichtige Anteil des Regenwassers soll von hier aus zur Kläranlage Hilden weitergeleitet, der nicht klärflichtige Anteil soll in den Moorbirkenbach fließen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gesamtnetzes muss jedoch im weiteren Verfahren noch geprüft und nachgewiesen werden. Die bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 angedachte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken mit Einleitung in den Krebsbach sind hinfällig. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für das RRB / RKB festgelegten Flächen werden überplant. Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Erikaweges / Ohligser Straße entwässert weiterhin in das vorhandene Trennsystem in der Ohligser Straße. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung der neuen Wohngebiete und der

Einzelhandelsnutzungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern.

Das anfallende Schmutzwasser wird - je nach Höhenlage - in bestehende öffentliche Schmutzwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße, Leichlinger Straße oder dem Erikaweg ohne weitere Maßnahmen eingeleitet.

#### **Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation**

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Verkehrslärmimmissionen der nördlich gelegenen Düsseldorfer Straße (B 228) sowie der Ohligser Straße (Landesstraße L 288) im Süden. Neben dem Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße und der Ohligser Straße wurde der zukünftig entstehende Gewerbelärm untersucht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Graner + Partner Ingenieure durchgeführt.

### **7.1 Verkehrslärm**

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen nach DIN 18 005 (DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002) für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Bei den Sonstigen Sondergebieten „Baumarkt“ bzw. „Fachmarktzentrum“ wird als Störungsgrad ein Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Somit gelten für die Sonstigen Sondergebiete die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts).

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 sieht als Lärmschutzmaßnahmen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb der Baugebiete (Gewerbegebiete, Wohngebiet) vor. Entsprechend wurden im Rahmen des Gutachtens die auftretenden Schallemissionen entlang der Düsseldorfer und der Ohligser Straße erneut überprüft.

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) tags und 16-21 dB(A) nachts (siehe S. 9 schalltechnisches Prognosegutachten 2014) an den Immissionspunkten IP 1 (Am Hain 48-52 – WR), IP 2 (Düsseldorfer Straße 124 – WR) und IP 3 (Sandstraße 1 – WR). Zudem werden auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an dem Immissionspunkt IP 4, die Orientierungswerte für Mischgebiete an den Immissionspunkten IP 5 (nachts) als auch IP 8 um 4-8 dB(A) tags als auch 5-10 dB(A) nachts überschritten. Laut Gutachter ist im vorliegenden Fall nur der Tageszeitraum relevant, da sich hieraus die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für die Prognose 2015 ergeben (Ergebnisse in Anlage 4). Die Betrachtung der Prognosewerte zeigt, dass durch die hier angestrebte Planung eine Erhöhung der Verkehrslärmimmission um <1,0dB(A) erreicht wird. Es handelt sich hierbei um eine marginale Erhöhung welche unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Weiter finden die Pegelerhöhungen ausschließlich im Tageszeitraum statt. Eine Erhöhung der Werte wird von dem menschlichen Gehör erst ab einem Wert von + 2 dB(A) wahrgenommen. Weiter ist festzuhalten, dass die hier prognostizierten Pegelerhöhungen weit unterhalb des sogenannten Sanierungsgrenzwert ( 70 dB(A)/Tag) liegt.

Der Gutachter kommt daher zu der Schlussfolgerung, dass es sich um ein teilweise geräuschmäßig vorbelastetes Plangebiet handelt, so dass in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Das Gutachten stellt daher fest, dass im Bebauungsplan

Lärmpegelbereiche (vgl. Anlage 4 schalltechnisches Prognosegutachten Graner + Partner Ingenieure) festgesetzt werden müssen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmwänden kommen laut Gutachten aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der Ohligser Straße nicht in Betracht.

## 7.2 Gewerbelärm

Gewerblich-industrieller Lärm, verursacht durch die östlich gelegenen Gewerbegebiete, ist ein weiterer Wirkfaktor für das Plangebiet. Hinzu kommt der gewerbliche Lärm durch die im Plangebiet möglichen Betriebe und Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und in den Sonstigen Sondergebieten. Zur Beurteilung von Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen. Dabei ist die Art der baulichen Nutzung (Baugebiet im Sinne der BauNVO) zu beachten. Gemäß TA-Lärm gelten für reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 nachts.

„Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem Gewerbegebiet / Sondergebiet und dem angrenzenden Misch- bzw. Allgemeinen/ Reinen Wohngebiet muss der Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Haan im Rahmen der 1. Änderung, die Geräuschthematik durch entsprechende Regelungen bewältigen.“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Dezember 2006 wurde das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende IFSP-Verfahren durch die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ersetzt. Beide Verfahren gleichen sich dem Grunde nach. Gemäß DIN 45691 werden innerhalb von Plangebieten weiterhin die gewerblich nutzbaren Flächen mit Geräuschkontingenten versehen. Hierbei wird ebenfalls, wie bei den IFSP, ein flächenbezogener Schalleistungspegel pro Quadratmeter für den Tages- und Nachtzeitraum vergeben. Dieses Kontingent wird gemäß der neuen Normung Emissionskontingent genannt und mit dem Formelzeichen LEK versehen.

Sowohl bei der IFSP als auch bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wird im Verfahren der Geräuschkontingentierung bzw. der Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren lediglich der Abstand zwischen dem jeweiligen Betriebsgrundstück bzw. der zu kontingentierenden Fläche und den sich im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Es werden keine Abschirmungen durch Gebäude oder Geländetopografien sowie keine Schallabsorption durch vorhandene Bodengebiete oder andere schallmindernde Ausbreitungsparameter berücksichtigt.

Durch diese Festlegung wird sowohl bei der IFSP als auch bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 jedem Quadratmeter des Plangebietes für den Tages- und Nachtzeitraum ein individueller Schalleistungspegel zugestanden. Dieser darf dann einen (kleinen) Anteil der zulässigen Immissionen an den jeweiligen Immissionsorten verursachen. In der Summe ist in allen Verfahren somit sichergestellt, dass bei Einhaltung der IFSP bzw. LEK die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden daher zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Geräuschkontingente LEK festgesetzt.

Laut schalltechnischer Untersuchung ergeben sich durch die Gewerbegebiet GE 1 – GE 5 und sonstigen Sondergebiete SO1a bzw. SO1b und SO2 geringfügige Überschreitungen der TA Lärm-Werte tags für ein Reines Wohngebiet. Dabei liegen die Überschreitungen um 1,8 dB(A) am Immissionspunkt IP 1, 3,8 dB(A) am Immissionspunkt IP 2 und 3,0 dB(A) am Immissionspunkt IP 3. Die Richtwerte an den Immissionspunkten IP 4 – 12 für allgemeine Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete werden sowohl tags als auch nachts erfüllt. An den Immissionspunkten IP 1 bis IP 3 werden die Orientierungswerte der TA- Lärm während der Nacht ebenfalls eingehalten. Weiter

zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass sich durch den bestehenden Straßenverkehr der Düsseldorfer Straße eine Überlagerung der LEK-Werte um 12,2 dB(A) am Immissionspunkt IP 1, 14,2 dB(A) am Immissionspunkt IP 2 und 13,0 dB(A) am Immissionspunkt IP 3 für den Tageszeitraum ergeben.

Die Immissionspunkte IP 1 bis IP 3 bzw. die Gebietsausweisung WR befindet sich in einer Randlage zu einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Nach Recherche in historischen Luftbildern (geoportal Kreis Mettmann) ist davon auszugehen das auch in der Vergangenheit eine Gemengelage vorlag und bis heute besteht. Die heutige Situation zeigt nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Erkrather Straße die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Nördlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Erkrather Straße entlang der Straße am Hain ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen der Straße Am Hain und der Sandstraße liegt keine Gebietsausweisung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes vor. Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan soll hier, analog der bestehenden Wohngebiete, diese Flächen als Reines Wohngebiet betrachtet werden. Der südlichste Abschnitt der Sandstraße ist ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im weiteren östlichen Verlauf schließt erneut ein Allgemeines Wohngebiet an. Südlich der Düsseldorfer Straße weist der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebietsflächen aus. Weiter zeigt die historische Entwicklung (siehe historische Luftbilder geoportal des Kreises Mettmann) des westlichen Ortseingangs Haans, dass bereits in den 1920iger Jahren südlich der Düsseldorfer Straße bauliche Entwicklungen stattfanden, während der nördlich der Düsseldorfer Straße liegende Bereich noch unbebaut war. Dabei zeichnet sich der östlich des Plangebietes liegende Teil bereits zu dieser Zeit als gewerblich genutzte Flächen ab. In den darauffolgenden Jahrzehnten zeichnen sich auch südlich der Düsseldorfer Straße, innerhalb des Plangebietes, sowohl gewerbliche Nutzungen als auch eine Nutzung der Flächen als Sportplatz ab. Nördlich der Düsseldorfer Straße ist ab dem Jahr 1950, vor allem in den heutigen als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereichen, Wohnbebauung zu erkennen. Die Bereiche des Reinen Wohngebietes sind nur in Teilen bebaut und weisen große Lücken auf. Zudem wurden die Gewerbebereiche entlang der Düsseldorfer Straße bereits im alten Bauzonen- und Baustufenplan, dessen Rechtskraft Ende 1978 auslief, als Kleingewerbegebiet, im Bereich der Kirberggasse sogar als Großgewerbegebiet ausgewiesen. Weiter wurde bereits 1967 der Aufstellungsbeschluss des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Zielsetzung in diesem Bereich ein Gewerbegebiet zu entwickeln gefasst.

Es ist somit klar ersichtlich, dass hier eine Gemengelage besteht und historisch bestand. Für diesen 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 aneinandergrenzen (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 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) für zulässig erachtet. 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. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Im Ergebnis ist weiter festzuhalten, dass die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die Gewerbegebiete GE 1 – GE 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 von > 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. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sind jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die Grundannahmen des Lärmgutachtens für die Nutzung der Sondergebiete (wie Öffnungszeiten und Anlieferzeiten) zu sichern.

## **8 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Das SO 1a bzw. SO 1b wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Das SO 2 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO Abs. 2 ist 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 die Bebauungsplanänderung liegen die Voraussetzungen für die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO vor.

Durch die beabsichtigte Ansiedlung des Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.500 m<sup>2</sup> wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Folglich ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan und der Region zu schützen, werden für das sonstige Sondergebiet SO 1a bzw. SO 1b sowohl die allgemein zulässigen Sortimente als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden entsprechend den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse festgelegt.

Daher ist im sonstigen Sondergebiet SO 1a bzw. bzw. SO 1b ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelbetrieb mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.600 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässige nicht-zentrenrelevante Kernsortimente sind: Baumarktsortiment im engeren Sinne als auch Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen / Samen. Eine Beschränkung des Sortiments Baumarktsortiment im engeren Sinne ist nicht erforderlich, da für Haan auch eine höher angesetzte Verkaufsfläche städtebaulich vertretbar ist. Dies wurde durch den Gutachter bestätigt. Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche des Baumarktsortiments i. e. S. auf rd. 4.200 m<sup>2</sup> ist von einem zusätzlichen Umsatz in diesem Sortiment von 0,7 – 0,8 Mio. Euro auszugehen. Der zusätzliche umverteilungsrelevante Umsatz verteilt sich auf mehrere Betriebe

(insbesondere auf die nächstgelegenen Wettbewerber (Baumärkte) außerhalb Haans). Aufgrund der resultierenden Umsatzumverteilungen wären vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit verbundene städtebaulich relevante Auswirkungen auch in dieser Variante nicht zu erwarten. Die Erhöhung der Verkaufsfläche des Baumarktsortiments i. e. S. auf rd. 4.200 m<sup>2</sup> wäre somit aus gutachterlicher Sicht ebenfalls als städtebaulich verträglich zu bewerten. Die Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) als auch Pflanzen / Samen ist auf 2.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem wird festgesetzt, dass aufgrund der zu differenzierenden Flächenproduktivität von Außenverkaufsflächen, maximal 1.000 m<sup>2</sup> des Sortiments Gartenartikel, Pflanzen/Samen innerhalb von Gebäuden zulässig sind.

Der Anteil der Randsortimente innerhalb des Baumarktes darf 20% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Dabei entfallen 10% der Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente innerhalb des Baumarktes und 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Randsortimente innerhalb des Baumarktes. Darüber hinaus werden für die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente (Bekleidung/ -schuhe (bezogen auf Arbeitsbekleidung), Pflanzenschutz Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (bezogen auf Pflanzenschutzmittel, Putzmittel, Haushaltsreiniger etc.), Einrichtungszubehör, Elektrokleingeräte, Glas/ Porzellan/ Keramik, Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware Stoffe, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT), Haushaltswaren (Hausrat), Spielwaren/ Basteln, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Bücher) die maximalen Verkaufsflächen begrenzt. Dies begründet sich aus der in der Verträglichkeitsuntersuchung dargelegten Annahme, dass je nach Dimensionierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche resultieren können. Im Bereich der Sondergebiete SO 1a und SO 1b ist ein Imbiss auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass eine bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung erdenkliche bauliche Anlage geordnet ins Planvorhaben eingefügt werden kann.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig bei denen es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt. Gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment zulässig sind. Aufgrund der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die Sortimente auch hier beschränkt. Zulässig als Kernsortimente sind Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Kinderwagen, Leuten/Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel sowie Küchenmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) sowie zoologischer Bedarf und lebendige Tiere. Auch im Sondergebiet SO 2 ist der Umfang der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß der landesplanerischen Vorgaben begrenzt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel zu bewahren. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes zulässig und darf 50 m<sup>2</sup> je zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment nicht überschreiten. Das Gutachten trifft die Annahme, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen mit den folgenden Kernsortimenten Bettwaren, Elektrogroßgeräte, Heimtextilien/Gardinen, Teppiche (ohne Teppichböden) nicht ohne detaillierte Prüfung auszuschließen sind. Weiter geht das Gutachten davon aus, dass bei einer Flächenbegrenzung des Sortiments Fahrräder und Zubehör bis 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Daher sind die vorgenannten nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Haan als Kernsortimente ausnahmsweise zulässig, sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass von diesen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Für das SO 2 wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages eine Klausel aufgenommen, die sicherstellt, dass die zukünftigen Mietverträge eine Konkurrenzschutzklausel beinhalten. Diese stellt sicher, wenn auch durch die Praxis auszuschließen, dass sich nicht zwei Fachmärkte mit dem gleichen Kernsortiment ansiedeln können um eine mögliche Großflächigkeit zu vermeiden.

Im Süden des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind unzulässig, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, des Verkehrsaufkommens und des damit zusammenhängenden Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind. Ferner liegen für den Ausschluss im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich. Des Weiteren werden in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung „die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden“ ausgeschlossen, da das im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße weniger als 300 m entfernt liegt und hier somit eine ausreichende fußläufige Versorgung gesichert werden kann. Ebenfalls sprechen auch hier städtebauliche Belange und die geringe Bebauungsdichte des Wohnbereiches gegen diese Nutzung.

Westlich und östlich der sonstigen Sondergebiete ist die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und gemäß der Planungsintention erfolgt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE1, GE 3 und GE 5 die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung im Abstandserlass - V-3 - 8804.25.1 in der Fassung vom 6.6.2007) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig sind. Zusätzlich sind folgende, in der Abstandsklasse VII genannte Geruchsemittenten ausgeschlossen: Nr. 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten, Nr. 207 Autolackierereien, Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen, Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h).

In den Gewerbegebiet GE 2 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung im Abstandserlass - V-3 - 8804.25.1 in der Fassung vom 6.6.2007) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im folgenden aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind: Nr. 182 Anlagen zur Herstellung von Kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl, Nr. 183 Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde, Nr. 185 Pressereien oder Stanzereien, Nr. 189 Zimmereien, Nr. 192 Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, Nr. 193 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch Lfd. Nr. 65), Nr. 196 Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs. Dadurch soll weiterhin ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG sichergestellt werden.

Die vorgenommene Gliederung gemäß Abstandserlass entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Flächen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes in gleicher Weise genutzt werden können. In Verbindung mit den ausgewiesenen Emissionskontingenten kann so ein verträgliches Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung und den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet werden.

Ziel ist es, die Ausweisung eines Gewerbegebietes für produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen zu sichern. Aufgrund dessen und in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan sind in allen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1(5) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen worden. Hiervon abweichend können Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handwerklichen Serviceleistungen im Plangebiet (z. B. Reparatur/Wartung) angeboten werden. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grundfläche und Baumasse des eigentlichen Betriebes untergeordnet sein.

Weiter sind zur Sicherung des Gebietes für produzierende Unternehmen die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO für alle Gewerbegebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die direkte Lage angrenzend zu bestehender und geplanter Wohnbebauung in der Umgebung des Planbereiches sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den planerischen Zielen. Zudem sind Tankstellen aufgrund des erhöhten Immissionsverhaltens und dem planerischen Ziel ein Gewerbegebiet für produzierendes Gewerbe zu entwickeln ausgeschlossen.

Zusätzlich ist im GE1, GE3 und GE5 die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Lagerplätze und öffentliche Betriebe „ ausgeschlossen worden, weil diese Gewerbegebiete unmittelbar an die Wohngebiete an der Düsseldorfer und Ohligser Straße angrenzen und nicht mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

In den sonstigen Sondergebieten (SO 1a, SO 1b und SO 2) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer GRZ von 0,8, einer Baumassenzahl von 8,0 sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 115 m über NN bestimmt. Durch diese Festsetzungen soll eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung (Ermöglichung einer betriebswirtschaftlich angemessenen Verkaufsfläche) ermöglicht werden. Die Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung. Um ein harmonisches Einfügen in die Landschaft zu gewährleisten dürfen innerhalb der sonstigen Sondergebiete die maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA 4, WA 3\*) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 1 soll die vorhandene Bestandsbebauung gesichert werden. Entsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bestimmt sowie die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die zulässige maximale Gebäudehöhe GH in Meter über NN (Normalnull) fest. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird, in Anlehnung an die bestehende westlich anschließende Wohnbebauung, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 3\* als auch WA 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der

gesetzlichen Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II) mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Zahl von II Vollgeschossen entspricht den üblicherweise für Einzel- und Doppelhäuser üblichen Gebäudeformen. Weiter wird die zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Dabei unterscheidet der Bebauungsplan zwischen den möglichen Gebäuden in direkter Nachbarschaft zum Friedhof und denen die weiter entfernt sind. Den Gebäuden in direkter Nachbarschaft zum Friedhof wird aus Pietätsgründen eine geringere Trauf- und Firsthöhe zugeschrieben. Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die festgesetzten First- und Gebäudehöhen um max. 1m überschreiten dürfen. Die Festsetzungen sollen insgesamt die Entstehung eines ansprechenden Wohngebietes am Rande der Stadt Haan begünstigen.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) wird das Maß der baulichen Nutzung über die GRZ, die Baumassenzahl (GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5) bzw. Geschossflächenzahl (GE 2) sowie die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt. Diese Festsetzungen werden in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan getroffen. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 sowie GE 4 und GE 5 wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze gem. § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschöpft. Die Baumassenzahl wird mit 6,0 bestimmt. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe lassen absolute Gebäudehöhen von rund 12 m zu. Insgesamt sollen diese Regelungen den Anforderungen von Gewerbebetrieben (Ermöglichung einer betriebswirtschaftlich angemessenen Fläche) gerecht werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich räumliche Situation des Umfeldes gewährleisten. Darüber hinaus werden die im Plangebiet vorhandenen und gewollten gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Im GE 2 wird angrenzend an den Landschaftsraum mit 0,6 eine niedrige GRZ, als nach § 17 BauNVO möglich, festgesetzt. Die GFZ wird mit 1,0 begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 111,5 m ü. NN entspricht einer absoluten baulichen Höhe von rund 11m. So kann sichergestellt werden, dass hier im Übergang zur Landschaft eine gewerbliche Nutzung in Form einer etwas lockereren Bebauung entsteht. Die Festsetzungen sichern den vorhandenen Bestand und sollen das Einfügen neuer Baukörper in die Umgebung unterstützen.

Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten und den sonstigen Sondergebieten auf Normalnull (NN). Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern der First. Um ein harmonisches Einfügen in die Landschaft zu gewährleisten dürfen innerhalb der sonstigen Sondergebiete als auch der Gewerbegebiete die maximal festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufstellräume für Technik um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA3\* und WA 4 gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der direkt angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein, was dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Ziel der Innenentwicklung nicht gerecht wird. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es wird somit durch die Festsetzung nach wie vor die Kappungsgrenze von 0,6 einschl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass durch die Überschreitung und Begrenzung

auf insgesamt 0,6 nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belangen nicht entgegenstehen.

## **8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **Bauweise**

Im Bebauungsplan wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 als auch WA 3\*, entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des baulichen Umfeldes, eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete sowie die Sonstigen Sondergebiete wird jeweils eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um Baukörper von über 50 m Länge errichten zu können und damit den baulichen Anforderungen von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben gerecht zu werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im WA 1 werden die Baugrenzen so angeordnet das lediglich der vorhandene Bestand gesichert wird und nur wenig Spielraum für weitere Bautätigkeit bleibt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung den vorhandenen Bestand zu sichern, weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort jedoch nur im geringfügigen Ausmaß zuzulassen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 als auch WA 3\* werden die Baugrenzen entsprechend der Entwurfsintention parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. So kann die Entstehung klarer Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen und die rückwärtige Anordnung von Gartenbereichen unterstützt werden. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die Tiefe (12 bis 13 m) den üblicherweise im Wohnungsbau auftretenden Bautiefen. Die Breite der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass ein verträglicher Spielraum bei der Grundstücksgestaltung möglich ist, gleichzeitig aber eine aufgelockerte Bebauung insbesondere im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise, sichergestellt ist.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 wird die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Um eine flexible Anordnung baulicher Anlagen zu ermöglichen und damit die jeweiligen Erforderlichkeiten der Betriebe möglichst wenig einzuschränken, werden die Baugrenzen mit einem maximalen Abstand von 3 m zu Erschließungsflächen oder Anpflanzflächen festgesetzt. So entstehen großzügige überbaubare Grundstücksflächen. Bauwilligen wird damit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück eingeräumt. Gleichzeitig kann gewährleistet werden, dass Gebäude mit einem städtebaulich gewünschten ausreichenden Abstand zu angrenzenden Baugebieten entstehen. Im GE 1 im Nordwesten des Plangebietes wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen baulichen Anlage die Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1a und SO 2 wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts begünstigt. Die Baugrenzen werden so angeordnet, dass durch die Errichtung von Gebäuden die Abschirmung einer erforderlich werdenden Stellplatzanlage im Hinblick auf die im Süden an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ermöglicht wird. Durch die Führung der Baugrenzen werden zudem die im Verträglichkeitsgutachten geprüften Verkaufsfächen für den Baumarkt und die ergänzenden Fachmärkte berücksichtigt bzw. werden die hierfür vorgesehenen Flächen entsprechend begrenzt.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche tragen insgesamt dazu bei, dass bei der Umsetzung der Planung gewährleistet wird, dass sich die neuen Baukörper optimal ins städtebauliche Gefüge einordnen, gleichzeitig aber eine Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der baulichen Anlagen besteht.

Weiter darf innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 die westliche Baugrenze durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden. Dabei darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine Flexibilität für den späteren Eingangsbereich vorhalten zu können.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen, sind in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Länge von 3m zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um der neuen Planung und dem Gebäudebestand einen gewissen Spielraum für künftige Entwicklungsmaßnahmen einzuräumen.

### **8.3 Verkehrsfläche**

Die verkehrliche Anbindung der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 erfolgt über die Düsseldorfer Straße sowie die Leichlinger Straße. Die unter Punkt 6.2 aufgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Abwicklung des Verkehrs ein Umbau des Knotenpunktes zwischen Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße / Erkrather Straße zu einem Kreisverkehr die verkehrliche Situation der Düsseldorfer Straße verbessern würde. Ein Umbau dieses Knotenpunktes ist jedoch zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Wie unter dem Punkt 6.2 bereits erläutert, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 30.11.2014 entschieden, dass der Knotenpunkt nicht zu einem Kreisverkehr, sondern als unsignalisierter Knotenpunkt ausgebaut werden soll. Dabei werden die Details zum Ausbau als auch zur Kostenübernahme innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt. Weiter wird vertraglich fixiert, dass nach einer Erprobungsphase eine Prüfung der Verkehrsqualität erfolgt und erneut entschieden wird, ob eine Signalisierung erforderlich ist.

Die bestehenden Verkehrsflächen Leichlinger Straße und Erikaweg werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene Erschließung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Ohligser Straße wird planungsrechtlich gesichert.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Leichlinger Straße ist im Bebauungsplan ein öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt worden. Hierdurch soll eine fuß- bzw. radläufige Verbindung zur Düsseldorfer Straße geschaffen werden, die unter anderem eine schnelle Anbindung zu den hier vorhandenen ÖPNV-Linien und zum Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße ermöglicht.

Zur Erschließung der neuen Wohngebiete werden ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließung wird im Bebauungsplan mit 6,0 bzw. 7,5 m Breite, die Erschließungsstiche mit 6 m bzw. 4 m Breite dimensioniert. Öffentliche Stellplätze sollen überwiegend im Zuge der Ausführungsplanung im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Im Bebauungsplan sind diese hinweisend dargestellt. Aufgrund der Ausweisung der Stellplatzfläche und der Dimensionierung der Straßenbreiten kann die erforderliche Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Zuge der Ausführungsplanung nachgewiesen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleistet werden.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen innerhalb der neuen Wohngebiete, die Anlage des kombinierten Fuß- und Radweges und der erforderliche Umbau der Leichlinger Straße für die Einzelhandelsnutzung ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

### **8.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden die Zu- und Abfahrten der sonstigen Sondergebiete SO 1b und SO 2 sowie des Gewerbegebietes GE 3 zur Düsseldorfer Straße reglementiert. Entlang der Düsseldorfer Straße soll damit eine übermäßige Anzahl an zusätzlichen Zu- und Abfahrten ausgeschlossen

werden. Die Verortung Zu- und Abfahrtsbereiche ist unter Berücksichtigung der nahegelegenen Knotenpunkte und weiteren Zufahrtsstraßen gewählt.

Im Südwesten des SO 1a und im Osten des GE 2 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung soll verhindern, dass motorisierte Verkehrsbeziehungen zwischen Sondergebiet / Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wohngebiet entstehen. Dies ist insbesondere zum Schutz der Wohnruhe erforderlich.

Auch entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 im Bereich der Ohligser Straße wurde zur Vermeidung weiterer Zufahrten auf die Landesstraße ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt daher über den Erikaweg.

## **8.5 Stellplätze**

In den sonstigen Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 2 sind Stellplätze allgemein zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die flexible Anordnung der im Zuge der Planung erforderlich werdenden Stellplätze.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Aus städtebaulichen Gründen sollen bauliche Anlagen und Stellplätze im Übergangsbereich zu Erschließungsflächen und Pflanzflächen vermieden werden. Die Festsetzung geht einher mit dem gewählten Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu o. g. Flächen.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen (Ga / St) zulässig. Die Festsetzung soll im geplanten Wohngebiet im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleisten, gleichzeitig aber ausreichend Möglichkeiten bieten die erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat beschlossen, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je Wohneinheit zwei unabhängig von einander nutzbare Stellplätze erforderlich sind. Dementsprechend sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 als auch WA 3\* zusätzliche Stellplatzflächen festgesetzt worden. Je Wohneinheit sind dadurch zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze plus einer Garage möglich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird die Anlage dieser Stellplätze gesichert.

## **8.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen In Wohngebäuden**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 als auch WA 3\* sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen soll den Bau von Einfamilienhäusern in ihrer typischen Größe und Nutzung gewährleisten und trägt ebenfalls dem Orts- und Landschaftsbild in angemessener Weise Rechnung.

## **8.7 Nebenanlagen**

Um bauliche Anlagen im Übergang zu Erschließungsflächen und festgesetzten Pflanzflächen auszuschließen, sind, analog zur Festsetzung bzgl. der Stellplätze, auch Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig

sind. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1a sind im nordwestlichen Bereich innerhalb der hier eingezeichneten Fläche für Nebenanlagen max. 5 Fahnenmaste zu Werbezwecken zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen um ein geordnetes Aufstellen der Werbemittel entlang der Landesstraße zu sichern.

Weiter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 als auch WA 3\* gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Zugänge und Garagenzufahrten, Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sowie Gartenhäuser bis zu 30 m<sup>3</sup>. Diese Festsetzung wird zur Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes getroffen. Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO können auch hier als Ausnahme zugelassen werden, um eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger zu ermöglichen.

### **8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplangebiet verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen. Sofern die Leitungen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden die Leitungen incl. Schutzstreifen entsprechend der Vorgaben der Versorgungsträger mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Dies betrifft insbesondere eine Fläche im Westen des SO 1a. Durch die Ausweisung der Leitungsrechte soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Schutzstreifen keine Arbeiten / Maßnahmen vollzogen werden, die den Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen. Ferner wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger Zugriff auf die Leitungen haben. Im Süden des SO 1a überlagert sich das Leitungsrecht mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Überbaubarkeit der Leitung ist grundsätzlich möglich. Der Bauherr hat sich jedoch mit dem Leitungsträger abzustimmen. Dies ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern. Weiter ist westlich der Baugrenze im sonstigen Sondergebiet SO 1a ein Gehrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt, um eine sichere und schnelle Begehung der rückwertigen und seitlichen Flächen zu ermöglichen.

Im Osten des Plangebietes ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und der Allgemeinheit festgesetzt. Die Festsetzung soll insbesondere die Querung der Gewerbeflächen für Leitungstrassen sichern.

Im Süden des Plangebietes, südlich des Erikawegs ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt, um die hier vorhandene Kanalisation zu sichern.

Durch die Ausweisung der Leitungsrechte soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Schutzstreifen keine Arbeiten / Maßnahmen vollzogen werden, die den Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen.

### **8.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist zur Anordnung der geplanten Nutzungen die Modellierung des Geländes erforderlich. Im Bebauungsplan werden daher neue Geländehöhen und die Höhenlage der Straße festgesetzt. Aus den festgesetzten, geplanten Geländehöhen wird ersichtlich, das zukünftig das Gelände des Sondergebietes und der Wohnbauflächen im Osten um 1 bis 3 Meter angeschüttet wird, während es im Westen gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen um 1 –bis 2 Meter abgegraben wird. Die festgesetzten Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW. Die Geländehöhen sind zwischen den festgesetzten Höhenlinien zu interpolieren.

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Sondergebieten und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in den allgemeinen Wohngebieten sind die geplanten Geländehöhen von Bedeutung.

### **8.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 6).

Im Ergebnis der Immissionsberechnungen ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete in Teilbereichen überschritten werden. Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form einer Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen entlang der Einmündung Erikaweg / Ohligser Straße nicht umsetzbar sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entlang der Düsseldorfer Straße soll gewährleistet sein, dass die zukünftigen Fachmärkte in Blickbeziehung zu dieser stehen. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen schalltechnischen Belastung der Düsseldorfer Straße, davon auszugehen, dass dieser Lärm durch bauliche Anlagen reflektiert wird und somit eine Erhöhung der Belastung zu befürchten wäre.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße werden 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.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer die innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V liegen, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftung oder fensterunabhängiger Lüftungsanlage auszustatten. So kann auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch ermöglicht werden.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um entsprechende Zielwerte zu erreichen. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss. Die Anforderungen für die weiteren Geschosse sind in der Regel geringer.

### **Geräuschkontingentierung**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Das Plangebiet ist innerhalb der Untersuchung in Gewerbeflächen GE1 - GE 5 als auch in weitere 3 Sondergebietsflächen unterteilt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 wurden die innerhalb des Plangebietes liegenden 2 Sondergebietsflächen in weitere Teilflächen (3) unterteilt und anschließend Emissionskontingente zugeordnet. In dem Bebauungsplan wird für die

Gewerbegebiete als auch die Sondergebiete die in nachfolgender Tabelle dargestellte Kontingentierung festgesetzt:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE1	50	35
GE2	55	40
GE3	60	45
GE4	60	45
GE5	50	35
SO1A	55	40
SO1B	58	35
SO2	58	35

Gemäß der DIN 45691 wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben, welche für die im Sektorbereich gelegenen Immissionsorte, auf die zulässigen Immissionskontingente aufzuaddieren sind. Innerhalb des Bebauungsplanes wurde durch den Gutachter ein Bezugspunkt mit den ETRS-Koordinaten  $x = 32359172,35$  und  $y = 5672314,77$  definiert. Dieser ist im Bebauungsplan dargestellt.

Das Gewerbegebiet GE 1 hat vergleichsweise eine geringe Größe gegenüber den restlichen Gewerbegebieten. Zum einen wird angestrebt, dass sich in diesem Bereich mögliche Verwaltungs-/Bürogebäude mit einer entsprechend hochwertigen Architektur ansiedeln, um in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen die westliche Ortseingangssituation städtebaulich aufzuwerten. Zum anderen soll hier die heutige Nutzung der Fläche planerisch weiter sichergestellt werden. Daher entfällt hier vergleichsweise ein geringes Kontingent auf die Fläche.

## 8.11 Grünordnerische Festsetzungen

### Öffentliche Grünflächen

Im Südwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt und somit der bestehende Friedhof planungsrechtlich gesichert.

Im Nordosten der ausgewiesenen Wohngebiete wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier sollen im Zuge der Umsetzung eines neuen Wohngebietes auch die erforderlichen Spielflächen für die Bewohner entstehen. Details zur Ausgestaltung und Ausführung sind innerhalb des städtebaulichen Vertrags zu regeln.

### Pflanzflächen und Pflanzgebot

Als strukturgebendes Gerüst und als Gliederungselement werden zwischen einzelnen Baugebieten sowie im Gewerbegebiet Pflanzflächen sowie Pflanzgebote im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt. Die Festsetzungen sollen die Eingrünung von Nutzungen im Plangebiet gewährleisten. Die Grünstrukturen gliedern das gesamte Plangebiet, unterstützen ein „verträgliches Nebeneinander“ von unterschiedlichen Nutzungen und tragen somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Um ausschließlich standortheimische Anpflanzungen zu ermöglichen und um die Entstehung eines ansprechenden städtebaulichen Gesamtbildes zu unterstützen, werden für die Anpflanzflächen Vorgaben in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Innerhalb der Anpflanzfläche P1\* sind die Gehölzpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe bezogen auf die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße zulässig. Weiter ist die Anlage von befestigten Fluchtwegen mit einer Breite von je maximal 2,0 m zulässig. Durch diese Festsetzungen soll vorbereitend auf die Ausführungsplanung dem zukünftigen Brandschutz Rechnung tragen.

Zudem ist innerhalb der Gewerbegebiete auf mindestens 30% der Dachflächen Dachbegrünung in extensiver Form anzulegen. Dabei ist ein Substrataufbau zu wählen, der min. 50 kg/m<sup>2</sup> (wassergesättigt) beträgt. Ist eine Dachbegrünung konstruktiv nicht möglich, ist alternativ je 50 m<sup>2</sup>

Dachbegrünung die Pflanzung eines mindestens kleinkronigen, standortgerechten Laubbaumes innerhalb der Grundstücksfläche vorzunehmen. Diese Festsetzung wird getroffen, um einen Beitrag zur Minimierung bzw. Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima zu leisten. Weiter sind innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete je angefangene 10 Stellplätze ein mindestens kleinkroniger, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die endgültigen Standorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit kann flexibel auf die nachfolgende Ausführungsplanung reagiert werden. In den Sommermonaten dienen die Bäume zur Verschattung und wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Auf den festgesetzten Standorten für Einzelbäume und Sträucher sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hochstämmige Laubbäume einer einheimischen Art (Sortierung mindestens 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können aus baulichen, verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen verschoben werden. Diese Festsetzung dient der Belebung und Gestaltung des Straßenbildes.

## **8.12 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung eines für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen sinnvollen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. In Ergänzung zu den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, die eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung sichern soll, werden in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 als auch WA 3\* Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer Pulldächer als auch Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich schwarz/ dunkelgraue und nicht glänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon unberührt. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe und Form dem Gebäude insgesamt, der Dachfläche und der Umgebung unterordnen. Weiter sind beide Hälften eines Doppelhauses mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung als auch Dachform zu errichten.

Die Festsetzungen unterstützen die Entwicklung eines auf das Umfeld abgestimmten harmonischen und modernen Wohnquartiers und sollen gleichzeitig der Förderung regenerativer Energien nicht entgegenstehen.

#### Fassadengestaltung

Um ein Einfügen der Baukörper in die Bestandsstrukturen der Umgebung sicher zu stellen, werden gestalterische Festsetzungen zu der Fassade getroffen. Zulässiges Fassadenmaterial in den allgemeinen Wohngebieten sind daher Ziegelmauerwerk und Putz. Als weitere gliedernde Materialien ist Holz mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % zulässig. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig. Mit diesen Festsetzungen können der Grundcharakter der Umgebung gewahrt und ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum im Plangebiet sichergestellt werden.

Aufgrund der erhöhten Lage des Baumarktes soll die rückwertige, südlichen Fassade des Gebäudes gestaltet werden. Hierzu findet sich keine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes wieder, da diese Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags getroffen werden sollen.

### Dachaufbauten und –einschnitte

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben und Dacheinschnitte darf je Wohngebäude max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,25 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist.

Auch diese Regelungen sollen die Entstehung eines auf das Umfeld abgestimmten Siedlungsbildes unterstützen und verfolgen ferner das Ziel, ein möglichst einheitliches Gesamtbild des neuen Wohnquartiers zu unterstützen.

### Gestaltung der Garagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Fassaden- und Dachflächen von Garagen in gleichem Material und gleicher Farbe wie die des Hauptbaukörpers auszubilden. Garagen mit Flachdachausbildung sind nur zulässig, sofern das Dach begrünt ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Diese Regelungen sollen die Entstehung eines gestalterisch abgestimmten und ansprechenden Wohnquartiers unterstützen.

### Werbeanlagen

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1a bzw. SO 1b sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 10,0m bezogen auf die unmittelbar angrenzende Oberkante Straßenachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Innerhalb der Gewerbegebiete und dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen. Weiter sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit beweglichen Lichtstrahlern in allen sonstigen Sondergebieten als auch Gewerbegebieten unzulässig. Im rückwärtigen, nach Süden ausgerichteten Bereich des SO 1a sind zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete keine Werbeanlagen zulässig. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1a sind innerhalb der nordwestlich liegenden Nebenanlagenfläche maximal 5 Fahnenmaste bis zu einer maximalen Höhe von 9,0 m bezogen auf die unmittelbar angrenzende Oberkante Straßenachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße zulässig, um ein geordnetes städtebauliches Bild auch hinsichtlich der möglichen Werbemittel zu gewährleisten.

Diese Regelungen zu Werbeanlagen werden im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Lage unmittelbar an der Düsseldorfer Straße und somit an einer der Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes macht diese Regelung erforderlich. Durch diese gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Ortsbild sowie die angrenzende Bebauung geschützt werden.

### **Gestaltung der Freiflächen**

#### Einfriedungen und Hecken

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Hecken sowie Kombinationen aus Hecken und offenen Zäunen zulässig. Zulässige Höhe der Einfriedungen:

- in sonstigen Gartenflächen max. 1,60 m
- Hecken aus standortgerechten Grüngewächsen bis zu einer Höhe von 2,0m.

Damit soll das Ziel verfolgt werden, ein stark durchgrüntes jedoch offenes und ansprechendes Baugebiet zu entwickeln.

Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Die Festsetzung soll eine individuelle

Gestaltung der privaten Grundstücke sowie einen ausreichenden Sichtschutz ermöglichen, aber gleichzeitig die Entstehung eines ruhigen Siedlungsbildes unterstützen.

In allen Gewerbegebieten und den sonstigen Sondergebieten SO 1a und SO 1b sind nur offene Einfriedungen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen in einem Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Hierdurch soll eine aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten wünschenswerte Eingrünung der Grundstücke gesichert werden.

#### Abfallbehälter

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und um die Entstehung eines abgestimmten Siedlungsbildes zu unterstützen, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Dies soll eine Durchgrünung des Ortsbildes gewährleisten.

#### Vorgärten

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Dabei ist die Versiegelung auf die jeweilige Grundstückseinfriedung, die Grundstückszufahrten, Hauseingänge und Müllsammelplätze zu beschränken und darf 50% der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenfläche nicht überschreiten. Damit soll das Ziel verfolgt werden, ein stark durchgrüntes jedoch offenes und ansprechendes Baugebiet zu entwickeln und dabei der Belebung und Gestaltung des Straßenbildes dienen.

## **9 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

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. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft geprüft, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft ermittelt und geeignete Kompensationen vorgeschlagen. Als Bewertungsgrundlage des Bestandes wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 herangezogen.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der genaue Kompensationsumfang sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Es ist dabei festzuhalten, dass aufgrund der vorliegenden Eingriffe ein Defizit in Höhe von -19.404 Punkten vorliegt und damit unter Berücksichtigung eines ökologischen Aufwertungspotenzials von 3 Punkten pro m<sup>2</sup> eine Ausgleichsfläche von ca. 6.468 m<sup>2</sup> erforderlich wird. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten innerhalb des Plangebietes wird für die Kompensation eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der externe Ausgleich des Vorhabenträgers soll durch gewässerbezogene Maßnahmen im Stadtgebiet von Haan umgesetzt werden. Hierzu wurde durch den BRW ein möglicher Katalog von Maßnahmen im Bereich des Krebsbaches, des Hühnerbaches, der Itter und der Düssel erarbeitet. Zur Umsetzung einzelner dieser Maßnahmen wird der Vorhabenträger eine Ersatzgeldzahlung leisten, deren Höhe und Zahlungszeitpunkt im städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Diese Ersatzgeldzahlung wird an die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann weitergeleitet, welche in Zusammenarbeit mit dem BRW hierfür gewässerbezogene Maßnahmen im Stadtgebiet von Haan umsetzt. Durch diese Maßnahmen kann ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen für Ersatzmaßnahmen vermieden und ein sinnvoller, ökologischer Ersatz geschaffen werden.

Der erforderliche Ausgleich für die südlich des Erikaweges gelegene städtische Wohnbaufläche (Defizit -3947 Punkte) erfolgt über eine Maßnahmenfläche im Bereich Vogelsang. Hier soll auf einer

ca. 9.000qm großen Fläche, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet Hühnerbach angrenzt, eine Sukzessionsbrache entwickelt und punktuell mit solitären Vogelschutzgehölzen bepflanzt werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Hangneigung für die Landwirtschaft wenig geeignet und ist eine Restfläche aus einem Verkauf einer größeren städtischen Liegenschaft. Aus der Planung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von rund 1.300 m<sup>2</sup>, sodass die Fläche noch für weitere städtische Ersatzmaßnahmen genutzt werden kann.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck wurden auf Ebene des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen getroffen, die dieser gesetzlichen Vorgabe nachkommen. Mit Durchführung der im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen ermittelten Kompensationsverpflichtungen werden alle Eingriffe kompensiert.

Die Kontrolle und Überwachung der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Baukontrollen. Im Falle des Auftauchens von Hinweisen auf bisher nicht bekannte Altlasten, Bodenverunreinigungen, archäologische Funde oder sonstige Schadensfälle sind unverzüglich die zuständigen Fachbehörden einzuschalten.

Des Weiteren wurde eine Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der „VV-Artenschutz“ in Verbindung mit der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des MUNLV 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.

## **10 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Der Rat der Stadt Haan hat am 20.06.2007 das „10-Punkte-Klimaschutzprogramm für Haan – Energie sparen, effizient nutzen und umweltfreundlich produzieren“ beschlossen. Die Bauleitpläne sollen ferner gemäß § 1 Abs. 5 BauGB den „Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Dabei können im Rahmen der Bauleitplanung nur bodenrechtliche Regelungen getroffen werden.

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden zurzeit teilweise durch gewerbliche Anlagen und als Lagerplatz genutzt. Diese Flächen sollen im Sinne eines Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die Wiedernutzung der Fläche wird zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz unbesiedelter, klimarelevanter Freiräume beigetragen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gebäuden überwiegend mit Südausrichtung und somit mit Orientierung zur Sonne begünstigt. Damit wird ein Beitrag zur Entstehung von Gebäuden mit einer besonderen Eignung für die Nutzung von Sonnenenergie geleistet. Auch die Nutzung der natürlichen Erwärmung (passive Solarenergie) wird begünstigt. Aufgrund der Abstände zwischen den Baugrenzen, den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen und den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist eine wesentliche Verschattung von Dachflächen durch Gebäude nicht zu erwarten. Eine Einschränkung der Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen ist damit nicht gegeben. Über die Festsetzung von II Vollgeschossen sowie eine maximale Trauf- und

Firsthöhe wird die Entstehung kompakter Baukörper unterstützt. So können Wärmeverluste aufgrund wärmeübertragender Flächen sowie solare Verluste der Umgebung durch Verschattung verringert werden.

Die Festsetzungen zur Dachform (Sattel- bzw. Pultdächer) erfolgen zwar nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW aus gestalterischen Gründen, stehen aber gleichzeitig der Aufnahme von Solaranlagen nicht im Wege. Auch wird in den gestalterischen Festsetzungen herausgestellt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht von den Festsetzungen zur Dacheindeckung betroffen sind.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in Teilen des Plangebietes mindestens 30 % der Dachflächen von Neubauten mit einer Extensivbegrünung zu versehen sind. Im Plangebiet wird zudem eine Vielzahl von Flächen mit einem Pflanzgebot/ Erhaltungsgebot belegt. Insgesamt tragen diese Festsetzungen zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet bei und schaffen Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser.

## **11 ALTLASTEN / BODENGUTACHTEN**

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ wurde im Zuge des Verfahrens eine Gefährdungsabschätzung erstellt, welche zum Ergebnis hat, dass im Bereich der bestehenden nördlichen Gewerbeflächen, welche bereits durch zahlreiche Betriebsformen genutzt wurden (z. B. Sportplatz, Holzhandel, Spedition) Kontaminationen vorgefunden wurden. Diese bestehen gemäß dem Begründungstext des rechtskräftigen Bebauungsplanes zufolge aus geringmächtigen Auffüllungen aus Aschen, Schlacken und Schotter, die z. T. leicht erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen sowie aus punktuellen Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigungen bestehen und als unproblematisch zu werten sind und eine zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes zulassen. Vor dem Abbruch der baulichen Anlagen muss der Vorhabenträger ein Abbruchs- und Beseitigungs- / Verwertungs-Konzept durch ein Fachbüro erstellen lassen, welches Grundlage der Abrissgenehmigung ist. Der Abriss selbst sowie der erforderliche Bodenaushub für die Erschließungsmaßnahmen muss unter gutachterlicher Betreuung erfolgen, damit gewährleistet ist, dass die vorgefundenen Schadstoffe fachgerecht entsorgt und ggf. auch im Rahmen der Gefährdungsabschätzung nicht gefundene Schadstoffe entsprechend berücksichtigt werden. Hierzu muss sich der Eigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verpflichten. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe wurden die betroffenen Gewerbebereiche im Bebauungsplan als Altlastenfläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Zudem 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“). Dieses Grundstück ist mit der Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“) gekennzeichnet, da neben der Vornutzung keine weiteren Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Die Fläche wurde entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Im Bereich der bewaldeten Fläche des Flurstücks 829, Flur 40 des Plangebietes befindet sich eine Aufschüttungs- bzw. Altablagerungsfläche mit der Nr. 6872\_9 Ha im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten laut der multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung des Kreises. Es liegen keine Erkenntnisse oder konkrete Hinweise zu schadstoffbelasteten Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen in der Aufschüttung, die seit 1988 in Luftbildern nachvollzogen werden kann vor. Die Flächen wurden entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Da zukünftig eine gewerbliche Nutzung der Aufschüttungs- bzw. Altablagerungsfläche angestrebt wird und in Anschüttungen schadstoffbelastetes Bodenmaterial vorhanden sein kann, wird eine Bodenuntersuchung zur Erstbewertung bzw. Gefährdungsabschätzung der Fläche seitens des Kreises Mettmann angeregt. Diese ist im Zuge des künftigen Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

## 12 BODENDENKMALPFLEGE

Durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im Rahmen des Verfahrens darauf hingewiesen, dass im Plangebiet aufgrund der mit nahe gelegener Fundstelle der Jungsteinzeit vergleichbaren Topografie, Funde dieses Zeitabschnitts vermutet werden. Darüber hinaus ist die Schlebusch-Wahner Heide, an deren Ostrand sich das Plangebiet befindet, während der Eisenzeit vielfach für die Anlage von Siedlungen und Bestattungspplätze genutzt worden, sodass auch das Vorhandensein einer eisenzeitlichen Fundstelle nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass mit den damit verbundenen Erdarbeiten archäologische Substanz zerstört und beseitigt wird. Da bisher noch keine systematische Prospektion durchgeführt wurde, sollen die Erdarbeiten zur Anlage der Erschließungsstraße als Sondagefläche für die Archäologie angelegt werden, damit anschließend das Amt für Bodendenkmalpflege vor der Baumaßnahme 4 Wochen lang die Möglichkeit erhält, die Flächen wissenschaftlich zu untersuchen und Funde zubergeren. Die Herrichtung der Fläche und der Untersuchungszeitraum werden in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger im Detail geregelt.

## 13 SOZIALE BELANGE

Im Plangebiet sind ca. 50 Wohneinheiten geplant. Nach der vorliegenden Schulentwicklungsplanung ist die schulische Versorgung gesichert.

Die aktuelle vom Rat der Stadt Haan beschlossene Kindergartenbedarfsplanung weist für das Stadtgebiet Haan eine Unterdeckung insbesondere bei den Plätzen im U-3 Bereich bei den Kindertageseinrichtungen aus.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die angespannte Situation weiter verschärft. Aufgrund dessen soll der Bauträger durch einen Folgekostenvertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes anteilig an den erforderlichen Investitionskosten zum Bau einer Kindertageseinrichtung beteiligt werden.

Im Rahmen der Planung wird ein kleiner öffentlicher Spielplatz für das neue Wohngebiet ausgewiesen, um hier insbesondere Spielmöglichkeiten für Vorschulkinder zu schaffen. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern.

## 14 SONSTIGES

Die Ausarbeitung der Planung, die Kosten für Fachplanungen sowie alle sonstigen aus der Planung resultierenden Maßnahmen wie Erschließungsanlagen, Ausbau des Kinderspielplatzes, Neubedarf an Kindergartenplätzen, Ausgleichszahlungen, Fassadengestaltung im SO 1a, Feuerwehrzuwegung, Anzahl der Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete als auch die Überprüfung des Geländes durch die Bodendenkmalbehörde werden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger übertragen.

## 15 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Sonstige Sondergebiete (SO 1a, SO 1b und SO 2)	ca. 26.700 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 2)	ca. 19.720 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)	ca. 20.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.630 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 10.550 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>ca. 88.300 m<sup>2</sup></b>

## **16 ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Hagebaumarktes in Haan und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes sowie weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment unter Berücksichtigung des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 20.11.2014
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung Düsseldorf, März 2014
- Anlage 3: Schalltechnische Prognosegutachten für den Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan, Graner + Partner Ingenieure, 29.10.2014
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 19.11.2014
- Anlage 5: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 15.02.2014

Haan, den 17.12.2014  
ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG