

Die Begründung wurde aufgrund der Nebenbestimmungen und Hinweise der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf am 27.04.2015 redaktionell ergänzt. Die Ergänzungen sind gelb hinterlegt worden. Der Rat der Stadt Haan hat die Ergänzungen in seiner Sitzung am 16.06.2015 zustimmend zur Kenntnis genommen.
Haan,
Im Auftrag

Peter Sangermann
(Amtsleiter)

STADT HAAN

30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Erikaweg / Leichlinger Straße



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

BEGRÜNDUNG

Gehört zur Vorlegung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 17.04.2015 Az 35.02.01.01-214aa-030-1226

Stand: 03.11.2014

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Haan im Rahmen des Beschlusses zur. 30. Änderung des FNP in seiner Sitzung am 16.12.2014 zugestimmt.

Haan, 17.12.2014

Peter Sangermann
(Amtsleiter)

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

000004

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben.....	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Darstellung des Verfahrensablaufs	3
1.3	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
1.4	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
1.4.	Vorhandenes Planungsrecht.....	4
1.4.1	Regionalplan.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	4
1.4.4	Bebauungsplan.....	4
1.4.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische.....	5
1.5	Altlasten.....	5
1.6	Ziel und Zweck der Planung.....	5
2	Planungsgrundlagen.....	6
2.1.	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	6
2.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	6
2.3.	Einzelhandelskonzept	7
2.4.	Verträglichkeitsanalyse	7
2.5.	Verkehrliche Erschließung	13
2.6.	Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung	14
2.7.	Schallschutz	15
2.8.	Ergebnisse des Umweltberichtes	15
2.9.	Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz	15
3	Anlagenverzeichnis	16

1 Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Haaner Stadtgebietes und wird eingfasst von der Leichlinger Straße im Westen, der Düsseldorfer Straße im Norden, bestehenden Gewerbeflächen im Osten sowie der Ohligser Straße bzw. dem Erikaweg im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufs

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 19.02.2013 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Straße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen. Die vorgenannten Beschlüsse wurden am 25.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 18.07.2014. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarstädte wurden mit Schreiben vom 02.06.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem wurde zur 30. Änderung des FNP mit Schreiben vom 27.05.2014 die landesplanerische Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (5) Landesplanungsgesetz (LPIG) auf dem Dienstweg an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit über die Düsseldorfer sowie die Leichlinger Straße erschlossen. Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit in Teilen durch gewerbliche Anlagen und als Lagerplatz genutzt. Dabei handelt es sich um die Nachfolgenutzungen auf einem alten Speditionsgelände. 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 / Erikaweg befindet sich eine sehr lockere II-geschossige Wohnbebauung bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit tiefen Gartengrundstücken. Im Südwesten, nördlich des Erikawegs, befindet sich die Erweiterungsfläche des städtischen Waldfriedhofs.

Im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße befinden sich ein Gastronomiebetrieb und ein Wohnhaus.

1.4 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.

1.4. Vorhandenes Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebietes vorwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Gewerbestruktur im GIB „Düsseldorfer Straße“ hat sich bis heute stark in Richtung nicht störendes Gewerbe verändert, daher können diese auch durch ein ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) gesteuert werden. Da jedoch eine Ansiedlung eines Baumarktes innerhalb des GIB den Zielen der Raumordnung widerspricht, war eine Anpassung des Regionalplans an dieser Stelle notwendig (s. Pkt. 2.2).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Süden wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche und im Einmündungsbereich Erikaweg / Ohligser Straße eine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) dargestellt. Im Südosten ist ebenfalls eine Grünfläche dargestellt, hier ist die Zweckbestimmung Friedhof eingetragen.

1.4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

1.4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“. Dieser setzt innerhalb des Hauptteiles des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest.

Bezugnehmend auf den Abstandserlass sind innerhalb des Gewerbegebietes bestimmte Anlagen und Betriebsformen ausgeschlossen und aus Immissionsschutzgründen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Gewerbegebieten ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dabei ist ein Großteil des Gewerbegebietes als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und eine abweichende Bauweise definiert. Darüber hinaus sind Aussagen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes getroffen. Für das Allgemeine Wohngebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ferner ist die

max. Höhe baulicher Anlagen definiert und neben der Bestimmung einer offenen Bauweise, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Südwestlich 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 worden. Weitere grünordnerische, textliche Festsetzungen sind 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.

1.4.5 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.

1.5 Altlasten

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. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe wurden die betroffenen Bereiche im Flächennutzungsplan als Altstandort Altlast gemäß Altlastenkataster Kreis Mettmann (Altstandort Klasse 2, 6872/3 Ha) gekennzeichnet.

Zudem befindet sich 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 wird entsprechend im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 kenntlich gemacht. Im Bereich der bewaldeten Fläche des Flurstücks 829, Flur 40 des Plangebietes befindet sich eine Aufschüttungs- bzw. Ablagerungsfläche mit der Nr. 6872_9 Ha im Verzeichnis von Ablagerungen und Altstandorten aus der multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung des Kreises. Derzeit liegen keine Erkenntnisse oder konkrete Hinweise zu schadstoffbelasteten Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen in der Aufschüttung, die seit 1988 in Luftbildern nachvollzogen werden kann vor. Auch diese Fläche wird entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

1.6 Ziel und Zweck der Planung

Da ein in Haan ansässiger Baumarkt sich vergrößern möchte, dies jedoch nicht an dem alten Standort aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse kann, wird innerhalb der Stadt schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort für einen Baumarkt gesucht. Der Standort Düsseldorfer Straße / Erikaweg eignet sich aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung, regional als auch überregional, der Nähe zum Haaner Stadtzentrum sowie der Nähe zum Nahversorgungsbereich Unterhaan. Es wird somit die Chance erkannt, den derzeit ungeordneten Standort städtebaulich aufzuwerten und durch die Ansiedlung eines Baumarktes adäquat nachzunutzen. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine neue Gliederung der Nutzungen vor. Die Ansiedlung eines Baumarktes ist im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Leichlinger Straße geplant.

Die Motivation für die 30. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, im Bebauungsplan ein Sondergebiet festzusetzen, um einen Baumarkt am Standort entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

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. Ferner

sollen Entwicklungspotenziale für die Stadt Haan gesichert werden, um heutigen Marktanforderungen gerecht zu werden und den Standort Haan langfristig kundenorientiert zu gestalten und zu sichern.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, das Sondergebiet in die Sondergebiete SO 1a, SO 1b und SO2 zu untergliedern. Im Sondergebiet SO1a bzw. SO1b wird ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelbetrieb „Baumarkt“ mit einer angedachten maximalen Verkaufsfläche von 6.600 m² festgesetzt. Dabei ist die Zulässigkeit des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments beschränkt. Im Sondergebiet SO 2 sind im Bebauungsplanentwurf ausschließlich nicht großflächige Einzelhandelbetriebe mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ zulässig. Dabei werden hier gemäß der als Anlage 1 beigefügten Verträglichkeitsanalyse Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen.

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 und der Nähe zu attraktiven großflächigen Frei- und Waldflächen auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für diese Bebauungsstruktur zu entwickeln.

Zudem ist es Ziel der Planung, die im westlichen und östlichen Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 auch im Rahmen seiner 1. Änderung planerisch zu sichern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ kann nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

2.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 30. Änderung gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1,3 und 4 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „SO für einen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Baumarkt sowie für nicht großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment“ im nördlichen Teil des Plangebietes, die Erweiterung der Wohnbauflächen im Süden sowie die Sicherung von Gewerbeflächen im Osten und Westen sowie die Sicherung der Friedhofserweiterungsfläche angestrebt.

2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Da sich die Gewerbestruktur im GIB „Düsseldorfer Straße“ bis heute stark in Richtung nicht störendes Gewerbe verändert hat, können diese auch durch ein ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) gesteuert werden. Durch eine Ausweisung ASB würden sich zudem im Bereich der mindergenutzten Flächen der Leichlinger Straße die Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die Verlagerung des Baumarktstandortes und der Erweiterung des Wohngebietes ergeben.

Die regionalplanerische Verträglichkeit gilt es in Abstimmung mit der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf zu prüfen, so dass für die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Regionalplanung geschaffen werden können. Daher hat die Stadt Haan im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt, diese Bereiche in den angrenzenden ASB aufzunehmen, um für den geplanten Standort Planungssicherheit zu erhalten.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gefasst wurde, fand daher eine Abstimmung mit der Bezirksregierung bzgl. der landesplanerischen Anpassung der Flächennutzungsplanänderung statt. Da die Aufstellung des neuen Gebietsentwicklungsplanes einer zeitnahen Umsetzung der Planung entgegen stand, hat die Stadt Haan einen Antrag zur Änderung des Regionalplans im Juli 2013 bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht. In der Sitzung des Regionalrates am 12.12.2013 fasste der Regionalrat den Erarbeitungsbeschluss für die 86. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Haan. In seiner Sitzung am 26.06.2014 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes aufgestellt. Nach der Anzeige der GEP-Änderung bei der zuständigen Landesplanungsbehörde hat die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Gebiet der Stadt Haan durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW) am 19.09.2014 Rechtskraft erlangt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt.

2.3. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept¹ für 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 Einzelhandelskonzept² 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). 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 des sonstigen Sondergebietes – Baumarkt, nicht großflächige Fachmärkte gem. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - entspricht grundsätzlich den im Einzelhandelskonzept Haan (2013) formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

2.4. Verträglichkeitsanalyse

Auf Grundlage des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten³ erstellt. Hieraus 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.

¹ Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, CIMA, Köln 2006

² Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, Stadt und Handel, Dortmund 2013

³ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Hagebaumarktes, Böttinger Straße 21 und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes, sowie weiterer Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment in Haan, Stadt + Handel, Dortmund 11.04.2014

„Der Vorhabenstandort befindet sich laut Gebietsentwicklungsplan des Landes NRW nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Damit wären großflächige Einzelhandelsvorhaben wie der Hagebaumarkt dort nicht zulässig. Eine Änderung des Regionalplans ist damit notwendig und wird derzeit von der Stadt angestrebt“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 37). Die erforderliche Änderung des Regionalplans erfolgte zwischenzeitlich durch die 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Gebiet der Stadt Haan. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 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 die Grundsatz 4 nicht relevant ist.

3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

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 m² 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 2500qm Randsortiment gemäß Grundsatz 6, kann aufgrund der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen maximalen Verkaufsfläche für den Baumarkt von 6.500 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. 41).

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.

Die Stadt Haan will den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich ausweisen. 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. 42 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 sind gem. Sortimentsliste der Stadt Haan als nicht-zentrenrelevant eingestuft. 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. 42 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 m² VKF) nicht zu erwarten:
 - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
 - Leuchten/ Lampen
 - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
 - Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
 - Kinderwagen
 - zoologischer Bedarf

- 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 m² 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 m² VKF) kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.“ (vgl. S. 46 Stadt + Handel 2014).

Im Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg/Leichlinger Straße“ werden gemäß den Aussagen des Gutachtens Einschränkungen hinsichtlich der Warensortimente für Einzelhandelsbetriebe getroffen. Somit kann sichergestellt werden, dass in den Sondergebieten keine Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in Konkurrenz zu den Betrieben der Innenstadt und der Region stehen. Somit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – Rechnung getragen. Die Innenstadt bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan sowie benachbarter Gemeinden können dadurch in ihrer Funktion als Handelsstandorte berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kann festgestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung beachtet werden können und das Vorhaben, die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan formulierten Anforderungen erfüllt und nicht den Zielen des LEP Sachlicher Teilplan entgegen steht.

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 3.300m² 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.48 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.49 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 Einzelhandel sein.

[...]

Das in Rede stehende Vorhaben ordnet sich demnach positiv in das Sonderstandortkonzept ein.“ (vgl. S. 49 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. 49 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. 49 Stadt + Handel 2013).

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 Stadt + Handel 2013)

„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 m² zu empfehlen [...]. Zudem soll gemäß Einzelhandelskonzept jeweils eine deutliche

Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHK, Seite 115).“ (vgl. S. 50 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-großflächiger) Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen - Absatzwirtschaftliche Einordnung

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 in Haan oder die Nahversorgung zu erwarten sind. Durch das Vorhaben ergeben sich 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.

Bezogen auf die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S./ Pflanzen/ Gartenbedarf sind keine negative 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 zu Lasten des bestehenden Fachmarktes „Fressnapf“ (Hochdahler Straße 128). Das Gutachten kommt 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 sollten der dann aufgegebene 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 m² (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich < 50 m² 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 m² (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich rd. 100 m² 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. 59 Stadt+Handel 2014)

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße getroffen. Der Bebauungsplanentwurf setzt im sonstigen Sondergebiet SO 1a bzw. bzw. SO 1b ausschließlich einen großflächigen Einzelhandelbetrieb „Baumarkt“ mit einer geplanten maximalen Verkaufsfläche von 6.500 m² fest. Zulässig sind dabei folgende nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Baumarktsortiment im engeren Sinne als auch Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen / Samen. Dabei ist die Verkaufsfläche für die Sortimente Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen / Samen auf maximal 1.600 m² beschränkt. Weiter darf der Anteil der Randsortimente innerhalb des Baumarktes 20% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Dabei entfallen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante Randsortimente des Baumarktes und 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Randsortimente innerhalb des Baumarktes. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Aussagen über die maximalen Verkaufsflächenbegrenzungen. 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). Weiter setzt der Bebauungsplanentwurf im sonstigen Sondergebiet SO 2 ausschließlich nicht großflächige Einzelhandelbetriebe fest. Dabei werden hier gemäß dem Gutachten Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen getroffen.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das sonstige Sondergebiet (Baumarkt / großflächiger Einzelhandel) soll über die Düsseldorfer Straße erschlossen werden. Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit zu der Stellplatzanlage des Baumarktes zu gewährleisten, soll der Zu- und Abfahrtsverkehr über die Düsseldorfer Straße geleitet werden. Ferner erfolgt hier die Zufahrt für die Anlieferung. Der abfließende Anlieferverkehr wird rückwärtig der geplanten Fachmärkte auf die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 228) geleitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass nur ein Rechtsabbiegen auf die Düsseldorfer Straße möglich sein wird. 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.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 228) führt in östlicher Richtung ins Zentrum der Stadt Haan und bindet mit der Anknüpfstelle Haan-Ost an die Bundesautobahn BAB 46 an. In westlicher Richtung führt die B 228 ins Zentrum der Stadt Hilden, im weiteren Verlauf knüpft die B 228 an die Bundesautobahn BAB 59. Das Plangebiet ist somit optimal an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung⁴ zur Anbindung der zukünftigen Nutzungen Baumarkt und weitere Fachmärkte sowie die Anbindung eines neuen Wohngebietes im Süden des Plangebietes über den Erikaweg bzw. die Ohligser Straße erstellt. Innerhalb der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Planungsvorhaben auf die Verkehrsmengen der angrenzenden Straßen ermittelt und die Leistungsfähigkeiten der Erschließungen nachgewiesen.

⁴ Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan

Nach der Betrachtung der Ist-Situation der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen als auch der Verkehrsqualität wurden die zukünftigen Auswirkungen durch die Neuplanung untersucht und Lösungsvorschläge unterbreitet.

Die Untersuchungen des Knotenpunktes Düsseldorf Straße / Erkrather Straße / Leichlinger Straße hat ergeben, dass unter den beschriebenen Erschließungsmethoden des Gutachtens die ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht wird. Die Einmündung der Baumarkterschließung in die Düsseldorf 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, Düsseldorf Straße, in der Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht.

Die Verkehrsqualität der Düsseldorf Straße kann ferner durch einen Umbau des Knotenpunktes Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 erforderlich ist.

Für das südliche Plangebiet kommt der Verkehrsgutachter zu dem Ergebnis, dass durch die Anbindung des geplanten Wohngebietes 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 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 als erforderlich erachtet. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen wird im Einmündungsbereich Erikaweg jedoch eine Aufstellfläche von 5,50m markiert, wodurch der geradeaus fahrende Verkehr an den wartenden Linksabbiegern in den Erikaweg vorbeifahren kann.

2.6. Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung

Entwässerung

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 Düsseldorf Straße angeschlossen und dann dem Abwasserbetriebspunkt Erkrather Straße zugeführt. Der klärpflichtige Anteil des Regenwassers soll von hier aus zur Kläranlage Hilden weitergeleitet, der nicht klärpflichtige 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.

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

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden kann.

2.7. Schallschutz

Durch die beabsichtigte Planung ergeben sich Immissionskonflikte zwischen der Sondergebietsfläche, den angrenzenden Gewerbeflächen und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung. Um das verträgliche Nebeneinander der einzelnen geplanten und vorhandenen Nutzungen zu regeln, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung ein schalltechnisches Prognosegutachten zu erstellen und entsprechende Festsetzungsvorschläge für die Bebauungsplanänderung zu erarbeiten .

2.8. Ergebnisse des Umweltberichtes

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein separater Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet, der Anlage dieser Begründung ist. Hierbei wurden die potenziellen Umweltauswirkungen ermittelt und im Rahmen eines Umweltberichtes bewertet. Die detaillierten Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

Im Sinne der Absichtung nach §1a Abs.4 S.5 BauGB erfolgt eine nähere Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB im Rahmen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wird im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ zudem eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

2.9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu ermitteln und hierzu geeignete Kompensationen vorzuschlagen.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 34, 1. Änderung wurde zudem eine separate Artenschutzprüfung⁵ erarbeitet. Mittels Informationsabfrage der LANUV Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW / @Linfos / Messtischblatt MTB 4807 (Hilden) wurde das potenzielle Artenspektrum in Bezug auf bereits registrierte Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsraum geprüft. Im Zeitraum von April bis September 2013 wurde im Zuge von vier Kartierungen das reelle lokale Arteninventar ermittelt und die potenziellen Verdachtsfälle hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht.

Durch die vorgenommene artenschutzrechtliche Betrachtung konnte ausgeschlossen werden, dass in erheblicher bzw. populationsrelevanter Weise in Lebensstätten planungsrelevanter Arten eingegriffen wird, deren Erhaltungszustand als ungünstig (oder schlechter) bezeichnet wird. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten.

Die detaillierten Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden, welches als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt wurde.

⁵ Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 15.02.2014

3 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Hagebaumarktes, Böttinger Straße 21 und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes, sowie weiterer Fachmärkte mit nicht- zentrenrelevantem Hauptsortiment in Haan, Stadt + Handel, Dortmund, 11.04.2014
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Str.“ in Haan, Runge + Küchler, März 2014
- Anlage 3: Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erikaweg/Landstraße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 28.10.2014
- Anlage 4: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“, ISR GmbH & Co. KG., Haan, 15.02.2014

Haan, den 27.04.2015

ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG