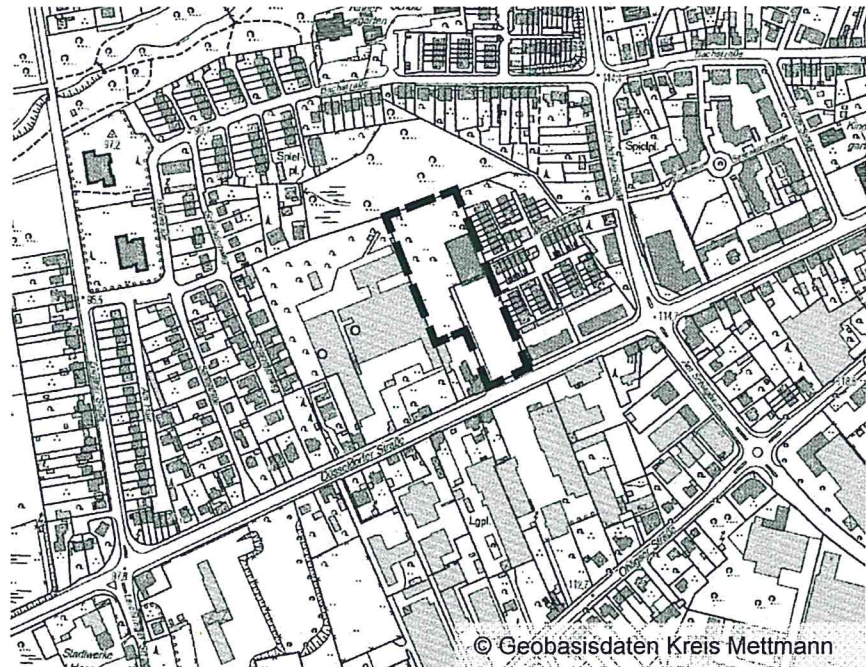


STADT HAAN

33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“



VORENTWURFSBEGRÜNDUNG

Stand: 25.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Darstellung des Verfahrensablaufes	3
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
1.5. Vorhandenes Planungsrecht	4
1.5.1 Regionalplan	4
1.5.2 Flächennutzungsplan	4
1.5.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	4
1.5.4 Bebauungsplan	4
1.5.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	5
1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
1.7 Ziel und Zweck der Planung	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	6
2.2 Einzelhandelskonzept.....	6
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	11
2.5 Lärmimmissionen	11
2.6 Störfallbetriebe	11
2.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung	12
3. Umwelt- und Artenschutz	12
4. Anlagenverzeichnis	13

1. Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

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

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813 und 814. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 12.920 m². Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im westlichen Teil der Stadt Haan. Er wird im Süden durch die Bundesstraße B 228 / Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen, im Norden durch angrenzende Waldflächen und im Osten durch angrenzende Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorfer Straße begrenzt.

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am _____. den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

(Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am _____. eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durchgeführt.

(Die Daten werden ergänzt)

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut und durch den vorhandenen Lidl-Lebensmittelmarkt genutzt. Neben dem Marktgebäude befinden sich im Plangebiet eine vorgelagerte Stellplatzanlage und Anlieferbereiche im Osten. Westlich des vorhandenen Lidl-Lebensmittelmarkts grenzen derzeit brach liegende Fläche des Flurstücks 25 an. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Düsseldorfer Straße.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Östlich grenzt die Wohnbebauung des Moorbirkenwegs an das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung. Westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Norden grenzen Freiflächen und ein geschützter Landschaftsbestandteil an das Plangebiet. Das Umfeld an der Düsseldorfer Straße ist durch eine Mischung gekennzeichnet. Es sind gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen unterschiedlichster Art vorzufinden. Gleichzeitig ist der Charakter des Umfelds durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Der Anschluss an die Bundesautobahn 46 erfolgt nördlich in rd. 2,5 km Entfernung über die Autobahnanschlussstelle Haan-West.

1.5. Vorhandenes Planungsrecht

1.5.1 Regionalplan

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf ist keine Änderung dieser Darstellung vorgesehen.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Damit der beabsichtigte Lidl-Lebensmittelmarkt am Standort planungsrechtlich ermöglicht und das vorhandene Einzelhandelsgebäude gesichert ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) stattfinden.

1.5.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

1.5.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahr 1999. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets zum größten Teil eine gewerbliche Nutzung (GE) nach § 8 BauNVO fest. Des Weiteren ist ein Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu FFH-Gebieten. Durch das geplante Vorhaben werden demnach keine FFH-Gebiete sowie deren Wirkzonen tangiert.

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG eine allgemeine Vorprüfungspflicht. Gemäß § 17 UVPG wird die Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung werden im Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Ausarbeitung der 33. Flächennutzungsplanänderung wird ein separater Umweltbericht zur Begründung erarbeitet und die Ergebnisse ergänzt.

1.7 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einzelhandel-Standorts Düsseldorfer Straße. Der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt (mit 799 m² Verkaufsfläche) an der Düsseldorfer Straße konnte sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich an diesem Standort etablieren. Er liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“. Dieser Nahversorgungsstandort zwischen den Stadtteilen Haan-West und Unterhaan dient der Versorgung beider Stadtteile. In der vom Rat der Stadt Haan am 17.12.2013 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ (EHK) für die Stadt Haan haben die Gutachter dem Lidl-Lebensmittelmarkt bescheinigt, einer von drei Einzelhandelsbetrieben zu sein, die den Nahversorgungsbereich Düsseldorfer Straße prägen und eine Magnetfunktion ausüben. Zur Sicherung dieses Standorts ist der Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarkts und die Weiterentwicklung durch Nachnutzung des vorhandenen Marktgebäudes mit ergänzendem Einzelhandel beabsichtigt.

Das Erfordernis für die 33. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit im Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ zwei Sondergebiete festzusetzen, um den Lidl Neubau und die Nachnutzung des vorhandenen Marktgebäudes am Standort planungsrechtlich zu sichern.

Seit mehreren Jahren ist auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ein Trend zur Qualifikation von Einzelhandelsmärkten zu verzeichnen. Kunden fordern in dieser Hinsicht eine Weiterentwicklung von räumlich-funktionalen Aspekten und einer ansprechenden Einkaufsatmosphäre. Der Lidl-Lebensmittelmarkt entspricht jedoch nicht mehr den heuti-

¹ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, 11.11.2013, S.82-86.

gen Bedürfnissen seitens der Kundschaft sowie den Zielsetzungen des Konzerns. Dem Kundenwunsch nach großzügigen Räumlichkeiten und einem modernen, zeitgemäßen Erscheinungsbild und einem guten Warenangebot wird somit mit dem Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarkts am bestehenden Standort Rechnung getragen. Zudem wird der Nahversorgungsstandort durch die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes mit ergänzendem Einzelhandel weiterqualifiziert und perspektivisch optimiert.

Um den Lidl-Lebensmittelmarkt den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist mit dem Neubau eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.480 m² beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche.

Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ wird die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarkts, mit maximal 1.480 m² Verkaufsfläche und einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, planungsrechtlich ermöglicht. Der Neubau wird sich im Südwesten des Plangebietes, angrenzend an den vorhandenen Markt, ansiedeln. Darüber hinaus wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ die Nachnutzung des vorhandenen Marktgebäudes planungsrechtlich gesichert und die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächengrößen gesteuert.

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 Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 33. Änderung, gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO, eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) vorgenommen. Zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Grünstrukturen, in Anbindung an den geschützten Landschaftsbestandteil, erfolgt im nordwestlichen Randbereich eine Änderung der Darstellung zu Gunsten einer Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

2.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan wurde von dem Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund im Jahr 2013 erstellt. Am 17.12.2013 wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Haan beschlossen.

Der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“.

Der bestehende Lidl-Lebensmittelmarkt liegt in Gänze innerhalb der Grenzen des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Mit dem Neubau und Verschiebung des Marktes im Plangebiet wird die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs in nordwestliche Richtung überschritten. Dabei überschreitet die geplante Verkaufsfläche nur marginal die ausgewiesene Grenze. Der Großteil wird durch Nebenräume und Lagerflächen überschritten. Dies ist zum einen der räumlichen Ausdehnung des Marktes sowie der Lage auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück geschuldet.

Die Sortimentsfestsetzungen und deren Einstufung als zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante oder nichtzentrenrelevante Sortimente richten sich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ nach der "Haaner Sortimentsliste", um den stadtentwicklungspolitischen Zielen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung Rechnung zu tragen.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß Kapitel 1.5.1 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind nach landesplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG (Raumordnungsgesetz) als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sieht der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel große Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen vor.

Die in dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – enthaltenen Ziele sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten, die in dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – enthaltenen Grundsätze sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurden zwei städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsgutachten (für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes² [A] sowie die standort- und stadtverträgliche Nut-

² [A] Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

zungsoption des Bestandsmarktes³ [B]) erstellt (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung), um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und in den benachbarten Kommunen zu überprüfen. Zudem kann auf diesen Ergebnissen beurteilt werden, ob das geplante Vorhaben kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist. Ziel ist es, eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung zur Verfügung zu stellen.

Folgende zusammenfassende Ergebnisse lassen sich daraus für beide Ansiedlungsvorhaben festhalten:

Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan

G geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben an diesem Standort kongruent zu den Zielen und Grundsetzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen eintreten. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 28)

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sich zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich befindet und somit kongruent zu Priorität 1 des Einzelhandelskonzepts ist. Dennoch wird aus fachgutachtlicher Sicht empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren und den ZVB gemäß den Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweiten. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 30-32)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden die für den Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße, im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und des Einzelhandelskonzepts, vertretbaren Sortimente begutachtet. Darunter fallen die Sortimente:

- Bekleidung/ Wäsche
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
und Zeitungen/ Zeitschriften
- Getränke
- Bäcker/ Metzger

³ [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

- Blumen
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Im Ergebnis entsprechen die aufgezeigten Sortimente den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013). Negativen Auswirkungen können auf Grundlage der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht erwartet werden. (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse und den Umsatzumverteilungsrechnungen wird eine städtebauliche Einordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum (Stadt Haan, Stadt Hilden, Stadt Solingen) vorgenommen.

Im Ergebnis werden Umsatzumverteilungen in Höhe von maximal 1-2% für die zentralen Versorgungsbereiche für das Innenstadtzentrum von Haan, die sonstigen Lagen von Haan, den zentralen Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte (Erkrath), die Innenstadt und sonstigen Lagen von Hilden, das Stadtteilzentrum Wald und Ohligs (Solingen) sowie die sonstigen Lagen von Solingen prognostiziert.

Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 7-8% erwartet. Davon sind primär die beiden prägenden Betriebe REWE und Aldi Nord, die sich ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße befinden, betroffen. Beiden Betrieben wird jedoch eine ausreichend hohe Verkaufsflächenausstattung und überdurchschnittliche Flächenproduktivität zugesprochen, so dass die Anpassung des Lidl-Marktes an aktuelle Markterfordernisse positiv bewertet wird. Es ist festzuhalten, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten sind und das geplante Vorhaben somit als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 25-28)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der zuvor dargelegten Sortimente und dem parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 festgesetzten, maximal zulässigen Verkaufsflächen, die absatzwirtschaftli-

chen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen, als städtebaulich verträglich zu bewerten sind (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26-32):

-	Bekleidung/ Wäsche	300 m ²
-	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50 m ²
-	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften	60 m ²
-	Getränke	800 m ²
-	Bäcker/ Metzger	160 m ²
-	Blumen	130 m ²
-	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	125 m ²

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Landesplanerische Einordnung

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurde das Vorhaben hinsichtlich der Ziele 1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), 2 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) und 3 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel geprüft.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gegeben ist. Die Ziele der Raumordnung werden beachtet und die Grundsätze berücksichtigt. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 33-35)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Für die standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoption des Bestandsmarktes wird im Rahmen der gutachterlichen Bewertung das Vorhaben hinsichtlich des Ziele 8 (Einzelhandelsagglomeration), des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, geprüft.

Die untersuchten Sortimentsoptionen sind kongruent zu den landesplanerischen Vorgaben. (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Vorhaben ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan und liegt größtenteils im zentralen Versorgungsbereich. Aus fachgutachtlicher Sicht wird dennoch empfoh-

len, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren und diesen auszuweiten.

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Vorhabenplanung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen der Stadt Haan und der Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist als kongruent zu den Zielen des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt der Firma Lidl, von der Düsseldorfer Straße aus, erschlossen.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen, wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 die verkehrliche Anbindung des Einzelhandels und die Funktionsfähigkeit des Straßensystems im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich geprüft und bewertet. Die Ergebnisse werden ergänzt.

Eine Erschließung des Plangebiets für den Rad- und Fußgängerverkehr sowie durch den ÖPNV ist durch das bestehende Rad- und Fußwegenetz bzw. durch die im Umfeld vorhandenen Bushaltestellen sichergestellt.

2.5 Lärmimmissionen

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld und das Plangebiet selbst zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse werden ergänzt.

2.6 Störfallbetriebe

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Achtungsabstand zum Plangebiet keine Störfallbetriebe. Im gesamten Plangebiet der Stadt Haan ist lediglich ein Störfallbetrieb im Stadtteil Gruitzen, mit einem Achtungsabstand von 500 m, bekannt. Aus den angrenzenden Nachbarkommunen sind ebenfalls keine Störfallbetriebe und daraus resultierende Achtungsabstände bekannt, die das Stadtgebiet von Haan tangieren.

Ob sich künftig ein Störfallbetrieb im angrenzenden Plangebiet ansiedeln wird, kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112

„Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahre 1999 trifft diesbezüglich keine abschließenden Regelungen. Im Bebauungsplan wurden die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW (je nach Teilgebiet Abstandsklassen I-VI zulässig) gegliedert. Dies schließt jedoch eine Ansiedlung eines Störfallbetriebes nicht aus.

Zudem befinden sich südwestlich und nordöstlich des Planänderungsgebiets bereits heute zu schützende Nutzungen. Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplans und durch den parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ verändert sich diese Situation in Bezug auf die Beurteilung von den Auswirkungen möglicher Störfallbetriebe nicht. Zudem wird der Planänderungsbereich bereits heute größtenteils durch den Lidl-Lebensmittelmarkt und Stellplatzflächen genutzt. Ein sich möglicherweise in der Nachbarschaft anzusiedelnder Störfallbetrieb müsste dies bereits heute berücksichtigen.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass sich im maßgeblichen Abstand zu den geplanten Sondergebieten keine Störfallbetriebe befinden.

2.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser und Energien durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation wird ebenfalls über die Ausweitung vorhandener Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandenen Netze abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle und privaten Rückhaltesysteme abgeleitet werden.

3. Umwelt- und Artenschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung der 33. Flächennutzungsplanänderung wird ein separater Umweltbericht zur Begründung erarbeitet und die Ergebnisse ergänzt.

Es erfolgt eine nähere Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr.7 und §1a BauGB im Rahmen des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 179 wird zudem eine separate Artenschutzprüfung erarbeitet, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen. Die Ergebnisse werden ergänzt.

4. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: [A] Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage 2: [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzel-handelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Haan, den 25.05.2016

Dipl.-Ing. Dirk Meyer
Stadtplaner AKNW
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH