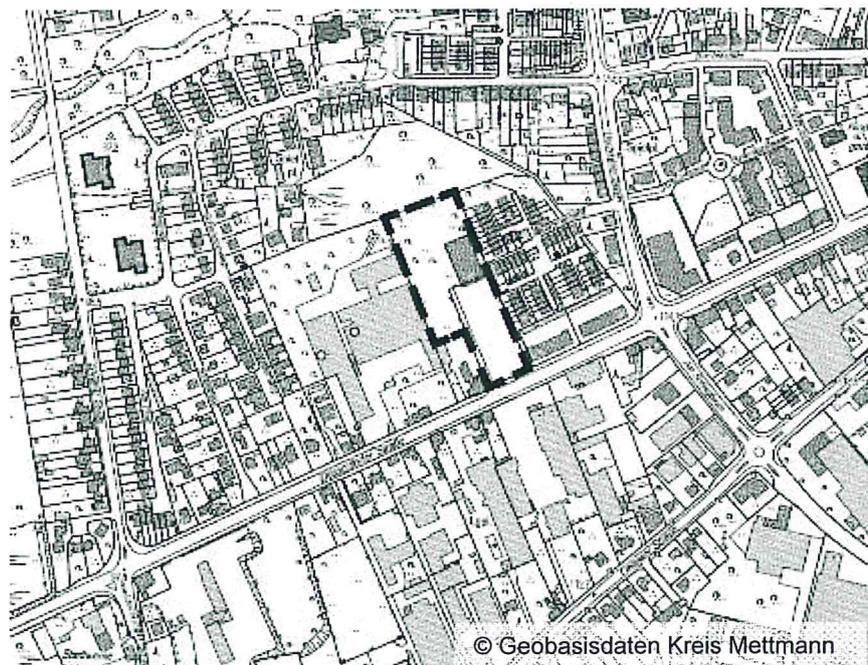


# STADT HAAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfstraße“



## VORENTWURFSBEGRÜNDUNG

Stand: 25.05.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....</b>	<b>3</b>
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren .....	3
1.2	Ziele der Planung.....	4
<b>2.</b>	<b>Darstellung des Verfahrensablaufes.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung .....	5
3.2	Bestandssituation.....	5
<b>4.</b>	<b>Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....	7
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	8
4.5	Bestehendes Planungsrecht .....	8
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	8
4.7	Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse.....	12
4.8	Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung .....	15
4.9	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	16
4.10	Störfallbetriebe.....	16
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>17</b>
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	17
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	19
5.3	Wasser- und Energieversorgung.....	20
5.4	Entwässerungskonzept.....	20
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	22
6.4	Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen .....	22
6.5	Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	22
6.6	Gestalterische Festsetzungen.....	22
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	22
<b>7.</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>23</b>
7.1	Kosten.....	23
7.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	23
<b>8.</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren**

Der Lidl-Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Straße konnte sich in den zurückliegenden Jahren aufgrund der verkehrsgünstigen Lage erfolgreich an diesem Standort etablieren. Derzeit hat der Markt eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>.

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 Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> (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.

Der Lidl-Lebensmittelmarkt entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Bedürfnissen seitens der Kundschaft sowie den Zielsetzungen des Konzerns. Die wachsenden qualitativen Ansprüche an die Lebensmittelversorgung gehen einher mit räumlich-funktionalen Aspekten. So sind derzeit viele Räumlichkeiten wie etwa der Eingangsbereich, der Warenaufbau, die Gangbreite wie auch die Mitarbeiteräume und sanitären Anlagen in ihrer Größe an diesem Standort sehr begrenzt. Durch die räumliche Enge und die in Teilen defizitäre Einkaufsatmosphäre kann auf die aktuellen Marktanforderungen und Kundwünsche nicht hinreichend reagiert und der Standort nicht hinreichend weiterentwickelt werden.

Zur perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion durch den Lidl-Lebensmittelmarkt am Standort Düsseldorfer Straße ist die Modernisierung und Erweiterung des Marktes erforderlich. Diese Maßnahmen lassen sich auf Grundlage des bestehenden Marktgebäudes nicht wirtschaftlich umsetzen. Daher ist der Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarkts, neben dem jetzigen Gebäude, beabsichtigt. 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 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche.

Der vorhandene Markt soll nicht aufgegeben, sondern im Sinne des Nahversorgungsbereichs Düsseldorfer Straße und im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan einer ergänzenden, nicht zentrenschädigenden Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Be-

---

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

bauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ nach § 12 BauGB aufgestellt.

## **1.2 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einzelhandel-Standorts Düsseldorfer Straße. Durch die räumliche Entzerrung von Funktionen kann eine verbesserte Kundenorientierung gewährleistet werden und es entsteht eine einladende Einkaufsatmosphäre. Zum einen äußert sich die verbesserte Kundenorientierung an den großzügigen Räumlichkeiten und zum anderen an einem modernisierten, zeitgemäßerem Erscheinungsbild, welches durch eine architektonische Formsprache kommuniziert wird.

Durch die übersichtlichere Produktpräsentation und mehr Bewegungsfreiheit im Markt wird auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen wie etwa Rollstuhlfahrer eine verbesserte Nahversorgungssituation geschaffen. Es verbessern sich insgesamt die Attraktivität des Standorts für den Kunden sowie die Arbeitsbedingungen für die Angestellten des Lidl-Marktes.

Darüber hinaus wird der vorhandene Markt einer neuen und den Standort ergänzenden Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten, sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeführt. Im stadtentwicklungspolitischen Kontext ist dabei auf das EHK für die Stadt Haan zu verweisen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche bedeutet demzufolge eine Stärkung dieses Standorts. Zudem dient diese gezielte zusätzliche Ansiedlung der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im Interesse der Verbraucher/ Konsumenten, ohne jedoch eine Gefährdung des Innenstadtzentrums zu verursachen.

Durch die Zulassung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m<sup>2</sup> und einem Einzelhandelsbetrieb mit maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann der Lidl-Markt gesichert und eine verträgliche Erweiterung des Einzelhandels ermöglicht werden.

## **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)

## Flächennutzungsplan

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Düsseldorfer Straße“ der Stadt Haan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“ durchgeführt.

### **3. Situationsbeschreibung**

#### **3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung**

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

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets an der Düsseldorf Straße Nr. 78. Der Anschluss an die Bundesautobahn 46 erfolgt nördlich in rd. 2,5 km Entfernung über die Autobahnanschlussstelle Haan-West.; östlich befindet sich die Kreuzung Düsseldorf Straße/Hochdahler Straße. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich einige bestehende Einzelhandelsnutzungen (unter anderem ein REWE-Vollsortimenter und ein Aldi- Lebensmitteldiscountmarkt östlich des Plangebiets), wie auch sonstige gewerbliche Nutzungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folgendermaßen begrenzt:

- Im Süden durch die Bundesstraße B 228 / Düsseldorf Straße
- Im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen
- Im Norden durch angrenzende Waldflächen
- Im Osten durch die angrenzende Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorf Straße

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 12.920 m<sup>2</sup> umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813 und 814.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet umfasst zum einen die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarkts der Fa. Lidl und der vorgelagerten Stellplatzanlage mit Anbindung an die Düsseldorf Straße und zum anderen die südwestlich angrenzenden, derzeit brach liegenden Flächen. Die Flächen des Lidl-Markts verfügen zur Straße hin über Stellplätze, während sich der Markt selber

auf dem hinteren Grundstücksabschnitt befindet. Der Kundenverkehr wird rein über die Düsseldorfer Straße abgewickelt. Das Plangebiet ist dazu bereits im Bestand über eine bestehende Lichtsignalanlage (LSA) an die Düsseldorfer Straße angebunden. Die Anlieferung erfolgt derzeit an der östlichen Seite des Marktes, an der Grenze zur Wohnbebauung. Aus diesem Grund wurde auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Sichtschutzwand errichtet.

Das nähere Umfeld des Plangebiets kann als Nahversorgungsstandort charakterisiert werden. Zudem ist eine Mischung aus Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden.

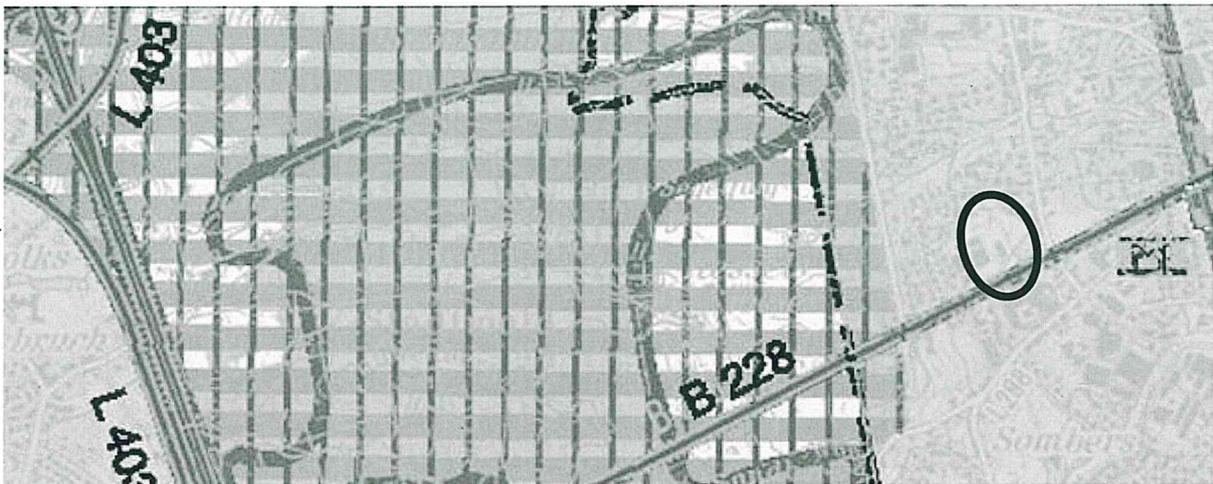
## 4. Vorgaben und Bindungen

### 4.1 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.

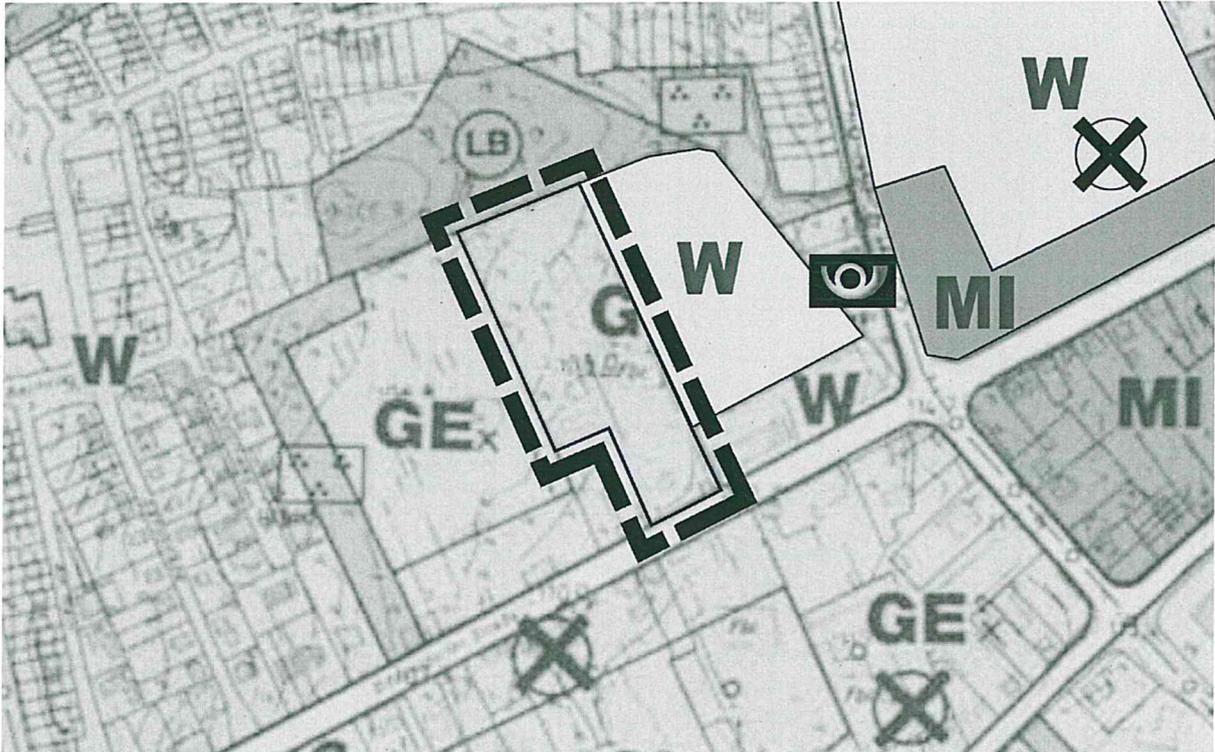
Die landesplanerische Vorgabe, großflächigen Einzelhandel innerhalb eines ASB anzusiedeln, wird beachtet.



Ausschnitt Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf  
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994)

Quelle: Stadt Haan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig, um die geplanten Sondergebiete „Lebensmitteldiscountmarkt“ und „Einzelhandel“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO). 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.

Parallel zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird daher die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ durchgeführt.

Ebenfalls dargestellt ist, in nordöstlicher Richtung angrenzend, ein geschützter Landschaftsbestandteil.

#### 4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Allerdings grenzt das Plangebiet nordwestlich an ein Schutzgebiet mit der Festsetzung „Geschützter Landschaftsbestandteil“. Dieser vorhandene, als schützenswerter Landschaftsbe-

standteil eingestufte Bereich ist entsprechend seiner heutigen Nutzung als Wald ausgewiesen.

Dies bedeutet, dass auf der Fläche selber „*alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können [...] verboten*“ sind (Landschaftsplan Kreis Mettmann, Textliche Festsetzungen, Stand 2012, S. 430). Ein einzuhaltener Abstand ist jedoch nicht zu entnehmen. Dementsprechend wird das Vorhaben nicht von den Restriktionen des Landschaftsplans des Kreises Mettmann tangiert.

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

Das Plangebiet steht nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

#### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahr 1999. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets eine gewerbliche Nutzung (GE) nach § 8 BauNVO fest. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 179 befinden sich die Baugebiete GE3 und GE4 mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,8 und einer festsetzten Baumassenzahl (BMZ) von je 6,0. Zudem ist im nördlichen Bereich das Gewerbegebiet GE6 mit einer GRZ 0,4, einer offenen Bauweise und der Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt. Des Weiteren wird die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

In Teilen wird der nordwestliche Bereich des Plangebietes durch die Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangiert.

Beginnend von der Düsseldorfer Straße, sind in nordwestlicher Richtung verlaufend, Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger belegt sind. Der Bebauungsplan sichert dadurch die Erschließung der hinterliegenden Gewerbeflächen (GE3 und GE6) in einer Breite von 5,0 m.

Östlich grenzen die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 (GFZ 0,4/ GFZ 0,8 bzw. 1,2, maximal zulässige Vollgeschosse II bzw. IV, offenen bzw. geschlossen Bauweise) an. Westlich grenzt das Gewerbegebiet GE2 (GRZ 0,8, BMZ 6,0) an.

#### **4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde vom Rat der Stadt Haan am 17.12.2013 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan wird dem Standort und dem Lidl-Lebensmittelmart eine besondere Magnet- und Versorgungsfunktion zugesprochen. Der bestehende Markt liegt in Gänze innerhalb der Grenzen des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Mit dem Neubau und der 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. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wird eine gutachterliche Einordnung zu diesem Sachverhalt vorgenommen (Kapitel 4.7). Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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". Damit entsprechen die Festsetzungen auch den Anforderungen des LEP NRW und den in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

### Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>2</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (NUR: Erotikartikel)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen ander-

<sup>2</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

		weitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

#### Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung	Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen		Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren		47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel		47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische	Artikel	47.73	Apotheken

(Apotheke)		
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien / Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen))
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen ander-

		weitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel sowie Küchenmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel OHNE Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

#### 4.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse

Auf Grundlage des rechtskräftigen LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und des § 11 Absatz 3 BauNVO wurden zwei städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalysen (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung) erstellt, um die Auswirkungen der Planung, auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und die benachbarten Kommunen für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes<sup>3</sup> [A] sowie die standort- und stadtverträgliche Nutzungsoption des Bestandsmarktes<sup>4</sup> [B], zu überprüfen. Ziel ist es, eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Erweiterungen zur Standort-sicherungen zur Verfügung zu stellen. Durch das Gutachten wird die Einhaltung der für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

Folgende zusammenfassende Ergebnisse lassen sich daraus für beide Ansiedlungsvorhaben festhalten:

#### **Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan**

##### 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)

<sup>3</sup> [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

<sup>4</sup> [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

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
- 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 Umsatzumverteilungsberechnungen 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 Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen, als städtebaulich verträglich zu bewerten sind (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26-32):

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

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 empfohlen, 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.

#### **4.8 Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Zuge der Standortüberplanung und dem Vorhaben des Lidl-Neubaus erfolgt eine Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Str.“ festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei handelt es sich um eine rd. 285 m<sup>2</sup> große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, im nördlichen Randbereich des Plangebiets.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ergänzend zur Begründung ein separater Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 erarbeitet, welcher die voraussichtlichen mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft in Bezug auf die gesetzlichen Belange des § 1 Nr. 6 Abs. 7 BauGB. beschreibt und bewertet.

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das großflächige Einzelhandelsvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 UVPG aufgeführt. Diese sind anzuwenden, soweit in § 1 in Verbindung mit § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG auf Anlage 2 zum UVPG Bezug genommen wird.

Für alle Bauleitplanverfahren mit durchzuführender Umweltprüfung regelt § 17 UVPG die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVPG und des BauGB. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung des Einzelfalls“ im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als „Umweltprüfung nach dem BauGB“ durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren erfolgt, sind folglich auch die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu ermitteln und auszugleichen. Hierzu gehört bspw. der Verlust von Bestandsgrünstrukturen. Daher wird im weiteren Verfahren, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 179, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert.

#### **4.9 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine eigenständige Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der VV-Artenschutz durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen und um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren dargestellt.

#### **4.10 Störfallbetriebe**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Achtungsabstand zum Plangebiet keine Störfallbetriebe. Im gesamten Plangebiet der Stadt Haan ist lediglich ein Störfallbetrieb im Stadtteil Gruiten, 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 ansiedelnder Störfallbetrieb müsste dies bereits heute berücksichtigen.

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

## **5. Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das städtebauliche Konzept ist in zwei Vorhaben untergliedert. Zum einen wird der bestehende Lebensmittelmarkt der Fa. Lidl aufgegeben und verlagert. Hierfür entsteht ein Neubau auf einer bisher brachliegenden Fläche westlich des bestehenden Marktes. Zum anderen wird dem verbleibenden Bestandsgebäude eine neue Nutzung in Form von ergänzendem Einzelhandel zugeführt.

Das neue Lidl-Filialkonzept orientiert sich mit seinem Eingang und den transparenten Glasfassaden in Richtung der Haupterschließung und der Stellplatzanlage. Der Neubau bietet im Vergleich zu den bisherigen Räumlichkeiten verschiedene Vorzüge für die zeitgemäßen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Er verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich durch einen kombinierten Türkoffer/ Windfang von ca. 60 m<sup>2</sup>, sowie über breitere Gänge von ca. 3,0 m anstatt bisher ca. 2,20 m. Für die Filialmitarbeiter werden moderne Personalnebenräume, Umkleieräume und Toiletten zur Verfügung gestellt. Diese befinden sich in einem Obergeschoss. Dadurch wird eine Trennung von Personal- und Kundenräumen hergestellt; der Kundschaft wird zudem ein behindertengerechtes WC mit Babywickelplatz zur Verfügung gestellt. Die Waren werden nicht mehr vertikal gestapelt, etwa auf überbauten Truhen, sondern horizontal auf die Fläche verteilt, sodass eine bessere Übersichtlichkeit hergestellt wird. Im Eingangsbereich wird durch ein neues System eine effizientere Pfandrückgabe ermöglicht, sowie ein Selbstbedienungs-Kaffeeautomat zur Verfügung gestellt. Die genannten Maßnahmen korrespondieren mit dem Ziel, eine verbesserte Orientierung und Aufenthaltsqualität während des Einkaufs herzustellen, insbesondere für Senioren, Eltern mit Kinderwagen und körperlich eingeschränkte Nutzergruppen wie etwa Rollstuhlfahrer. In gestalterischer Hinsicht tragen zudem die verglaste Schaufensterfassade und das nachhaltige Beleuchtungskonzept mit LED-Lampen, wie auch der Entfall der Abhangdecke durch den unmittelbaren Blick auf die Dachuntersicht und die höheren Räume zu mehr Helligkeit, Offenheit und Transparenz bei. Als Blickfang fungiert ebenfalls ein neu gestaltetes Backregal für ca. 35 verschiedene Artikel beim Eintritt in den Markt, welches einen separaten Backvorbereitungsraum mit Kühlzelle im dahinterliegenden Lagerbereich beinhaltet.





Visualisierung Süd

Quelle: Grafen Bau GmbH, Erkelenz

Durch die erhöhte Gangbreite und den großen Eingangsbereich, die vergrößerten Lager Räume (Pfand/ Backartikel), sowie durch die horizontale Warenpräsentation und das hochwertigere Angebot an sanitären Einrichtungen und Räumen für Kunden und Mitarbeiter wird ein höherer Flächenbedarf bedingt. Die Verkaufsfläche des Neubaus beträgt maximal 1.480 m<sup>2</sup>; rechnerisch ist darin auch der Eingangsbereich mit berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Es findet keine Erweiterung der Räumlichkeiten zu Gunsten der Ausweitung der Verkaufsfläche statt. Die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> wird beibehalten und durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.

Damit die geplanten Vorhaben an der Düsseldorfer Straße -wie im Bestand vorhanden- auf sich aufmerksam machen können, soll der Einzelhandelsstandort über einen Werbepylon von rd. 7,5 m Höhe auf sich aufmerksam machen können.

## 5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Ein- und Ausfahrt mit der bereits vorhandenen Lichtsignalanlage über die Düsseldorfer Straße. Im vorderen Bereich können bestehende Stellplätze genutzt werden, während im hinteren Bereich des Grundstücks bei den Einzelhandelsmärkten die Stellplätze teils modifiziert und teils neu angelegt werden. In Summe werden rd. 170 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. 53 dieser Stellplätze werden in Gänge, vor dem neuen Lidl-Lebensmittelmart und westlich des vorhandenen Marktgebäudes, angeordnet. Durch die Neugestaltung der Parkierung mit breiteren und längeren Parkplätzen (zum Teil 2,70 m x 5,20 m) für die einzelnen Fahrzeuge und eine optimierte Stellplatzanordnung wird ein vereinfachtes Ein- und Ausparken ermöglicht. Die Anlieferung

findet zudem nicht mehr auf der Ostseite des Bestandsgebäudes, welche an die wohnbauliche Nutzung anknüpft statt, sondern wird an die Nordseite verlagert. Auch der Neubau wird auf der nördlichen Seite mit Waren beliefert, sodass die Erschließung durch eine zentrale, mittige Durchwegung gewährleistet werden kann. Die bisherige Anlieferungsstelle wird begrünt, sodass Lärmimmissionen auf den Grundstücken der Anwohner am östlichen Rand des Plangebiets reduziert werden.

Grundsätzlich kann durch eine Angebotserweiterung, wie hier durch die Nachnutzung des Bestandsgebäudes vorgesehen oder auch durch eine erhöhte Verkaufsfläche eine erhöhte Frequentierung der Verkehrsinfrastrukturen bedingt werden.

Die Erschließung des Standortes verlief bisher ohne Komplikationen. Konflikte sind auch mit der Verkaufsflächenerweiterung durch die Nachnutzung des vorhandenen Marktes nicht zu erwarten. Dennoch wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 ist durch das bestehende Rad- und Fußwegenetz gesichert. Die im Bestand vorhandene Anbindung des Plangebietes an das östlich angrenzende Wohngebiet über einen Fuß- und Radweg wird zur Standortsicherung beibehalten.

In etwa 200 m Entfernung an der Kreuzung Düsseldorfer Straße/ Hochdahler Straße befindet sich die Bushaltestelle Am Schlagbaum. In entgegengesetzter Richtung, in etwa 500 m Entfernung, liegt die Haltestelle Waldfriedhof. Beide Haltestellen werden durch die Buslinie 784 bedient und binden das Plangebiet an den ÖPNV an.

### **5.3 Wasser- und Energieversorgung**

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Versorgung mit Wasser und Energie durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

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

### **5.4 Entwässerungskonzept**

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden. Nicht mehr benötigte Leitungsabschnitte sollen stillgelegt und ggf. neue Anschlüsse ergänzt werden.

### Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

Im Plangebiet werden ein Lebensmitteldiscountmarkt, im Sondergebiet SO1 „Lebensmitteldiscountmarkt“, und ein Einzelhandelsbetrieb, im Sondergebiet SO2 „Einzelhandelsbetrieb“, zugelassen.

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den Nachbarkommunen zu schützen, sollen für die einzelnen Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und soweit erforderlich die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt werden. Dabei orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen an der "Haaner Sortimentsliste" und entsprechen somit auch den Anforderungen des LEP NRW.

Zur Entwicklung des Standortes soll im sonstigen Sondergebiet SO1 ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.480 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Für das sonstige Sondergebiet SO2, indem heute der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt liegt, soll ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie einer maximalen Verkaufsfläche von in Summe 799 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Sortimente sollen gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung im Sondergebiet SO2 auf maximale Verkaufsflächen begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel im Sinne des Einzelhandelskonzepts zu bewahren.

In beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) soll zudem der Umfang der Randsortimente, als Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung, begrenzt werden. Im sonstigen Sondergebiet SO1 soll die Begrenzung auf in Summe maximal 10 % (148 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente sowie in Summe auf maximal 10 % (148 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Zentrenrelevante Sortiment erfolgen. Im sonstigen Sondergebiet SO2 sollen die zulässigen Randsortimente auf maximal 10% (rd. 80 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt werden.

### **6.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen zu den zulässigen Zufahrten, den Bereichen für Stellplätze und zu Nebenanlagen ergänzt werden.

### **6.5 Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen ergänzt werden.

### **6.6 Gestalterische Festsetzungen**

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen zur Gestaltung ergänzt werden.

### **6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

#### Lärmimmissionen

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie das bei diesem Plangebiet an der Düsseldorfer Straße der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar. Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von den im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelnutzungen ausgehende auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen verbunden.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet selber zu begutachten. Daraus können im Ergebnis aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden zu den angrenzenden Nachbargrundstücken) sowie passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet resultieren.

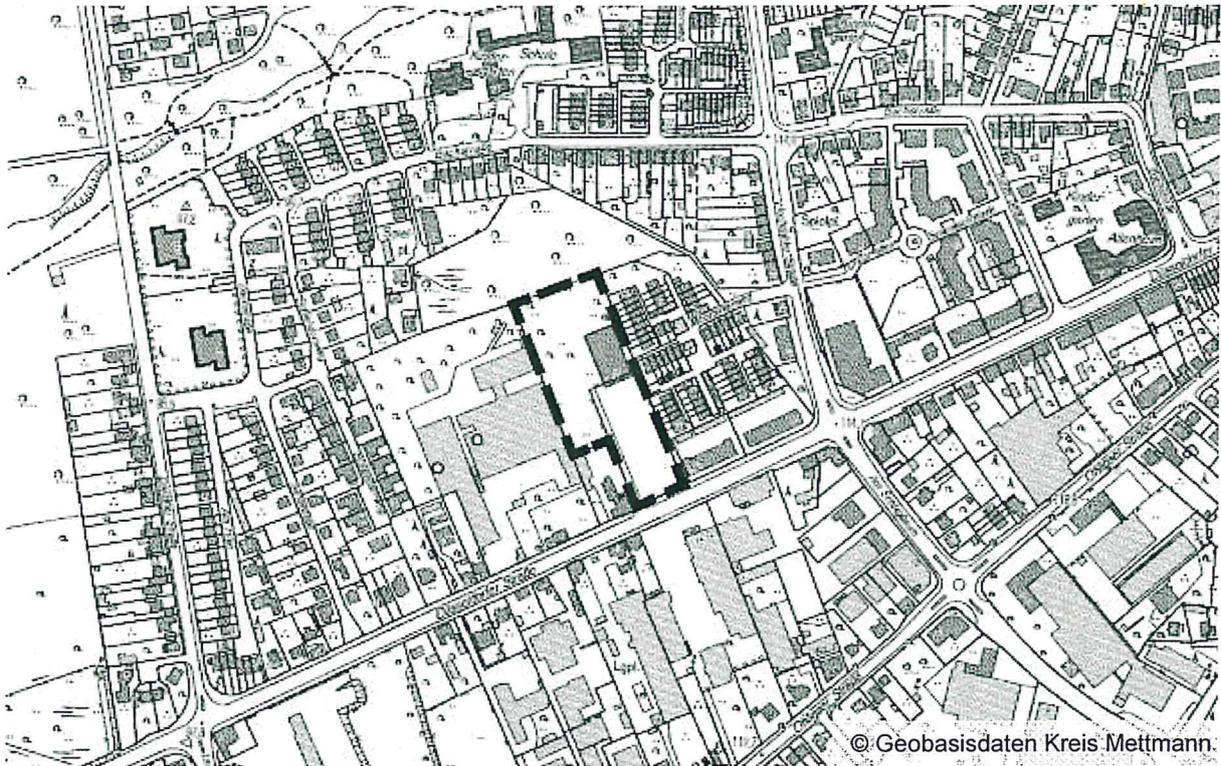
Die Ergebnisse werden im Verfahren integriert.

## 7. Sonstiges

### 7.1 Kosten

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

### 7.2 Räumlicher Geltungsbereich



## 8. Anlagenverzeichnis

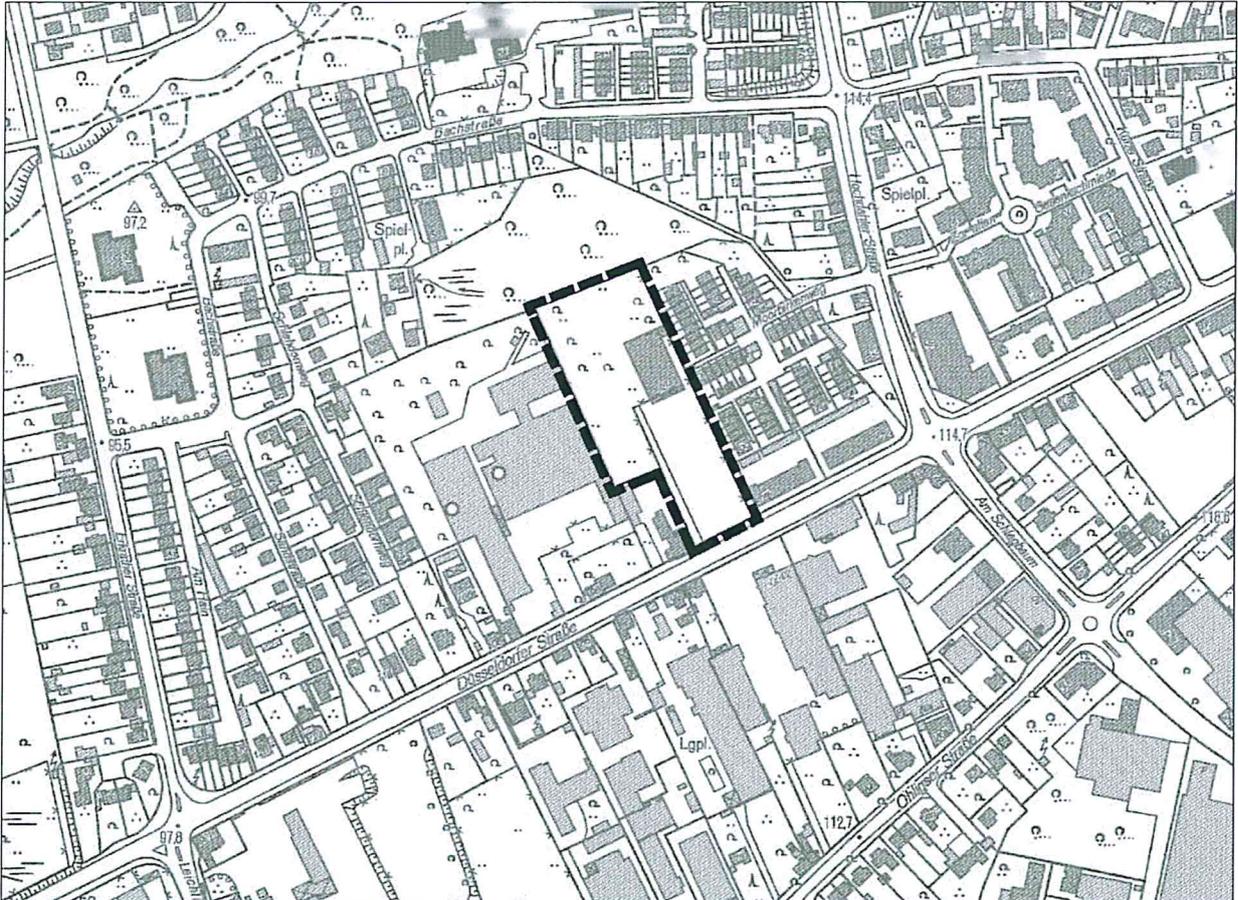
Anlage 1: [A] Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Anlage 2: [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Haan, den 25.05.2016

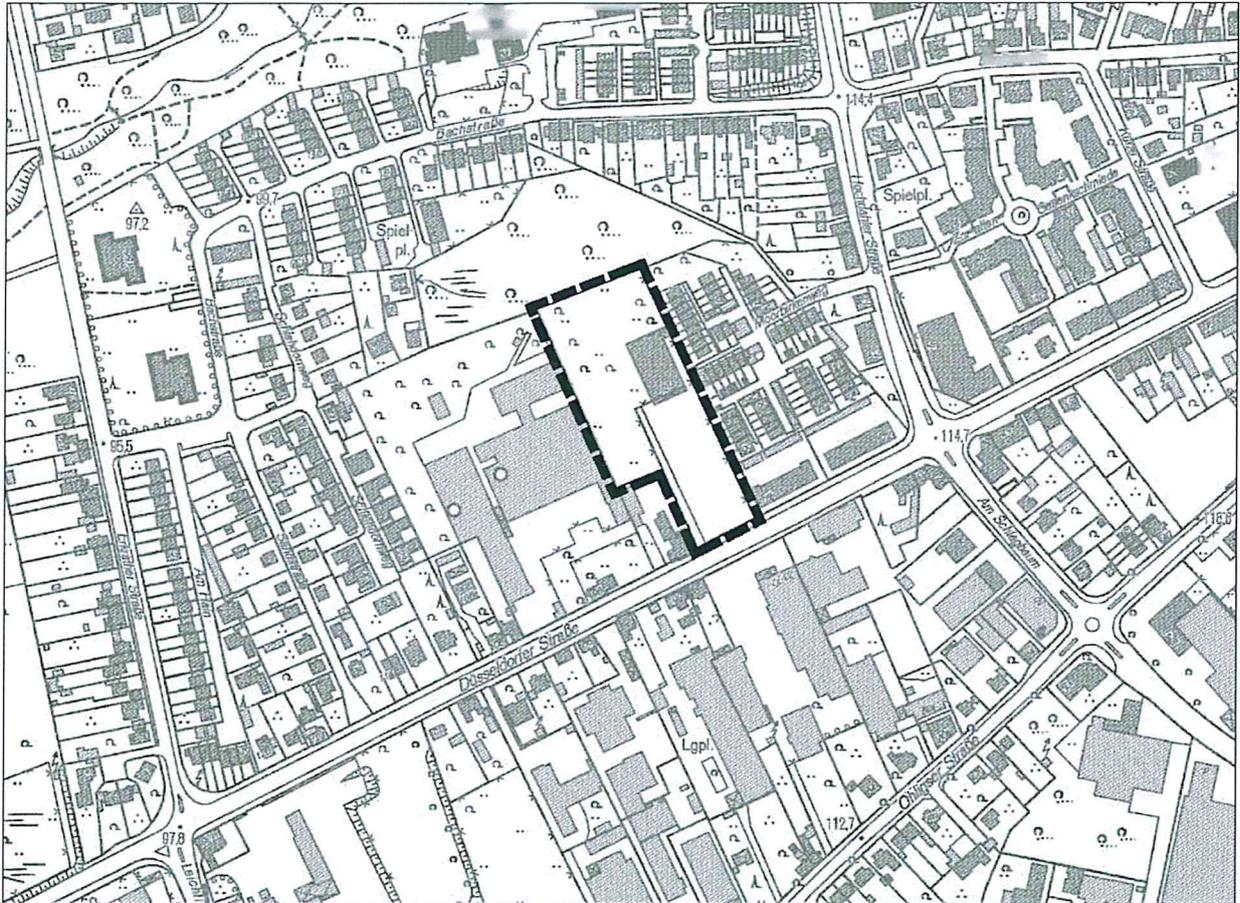
Dipl.-Ing. Dirk Meyer  
Stadtplaner AKNW  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

**Plangebiet zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“**



**Anlage 6**

**Plangebiet zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179  
„Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“**



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

ohne Maßstab