

Anlage 1 a

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“, die bereits bei vorangegangenen Verfahrensschritten vorgelegt wurden und auf die im jetzigen Verfahren ausdrücklich Bezug genommen wird:

1 Kreis Mettmann, Schreiben vom
07.05.2008
09.01.2007
17.07.2006
24.10.1994

2 Landesbetrieb Straßen, Schreiben vom
20.06.2006
08.01.2007

3. Einzelhandelsverband , Schreiben vom
08.05.2008
28.03.2007
25.07.2006
22.12.2006

4a RAe Redeker u.a. für Firma A., Schreiben vom 22.06.2006

4b. RAe Redeker u.a. für Bürger , Schreiben vom 22.06.2006

4c RAe Redeker u.a. für Bürger, Firma A., Schreiben vom 12.01.2007

4d. RAe Redeker u.a. für Bürger, Schreiben vom 11.01.2007

4e RAe Redeker u.a. für Bürger, Firma A. Schreiben vom 06.05.2008

5a. Bürgerinitiative Innenstadt Haan, Schreiben vom 21.06.2006

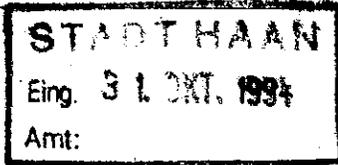
5b. Bürgerinitiative Innenstadt Haan, Schreiben vom 11.01.2007

5c. Bürgerinitiative Innenstadt Haan, Schreiben vom 07.05.2008

Herrn/Frau/Firma

Stadtdirektor
Planungsamt

42760 Haan



Der Oberkreisdirektor

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

Ihr Schreiben	v. 15.09.94, Az.: Me/Hs
Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	63-21/622-21 Ze/be
Tel. (02104) 99-	2606
Fax (02104) 99-	4015
Datum	24.10.94

Bebauungsplan Nr. 143
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise an der Bundesstraße 228 (Kaiserstraße); weiterhin ist der Parkplatz am westlichen "Neuen Markt" vorhanden.

Hierdurch ist in einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen. Die Begründung sollte daher Aussagen über die Lärmsituation enthalten (im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1).

Weiterhin sollten - ggf. erforderliche - Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

Hinsichtlich der Erweiterung der Tiefgarage wird angeregt, durch eine geeignete Gestaltung (Be-/Entlüftung ggf. Ein-/Ausfahrt) die Immissionen durch Lärm und Luftverunreinigende Stoffe auf die umgebende (Wohn-)Bebauung soweit wie möglich zu minimieren (ggf. zu regeln im Baugenehmigungsverfahren).

Aus landschaftsplanerischer bzw. -schutzrechtlicher Sicht:

Die Planung bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8/8 a BNatSchG. Nach der Neuregelung in § 8 a BNatSchG ist die Frage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan zu regeln. Hierzu ist nach einer Bestandsermittlung und nach Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe die Darstellung bzw. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen erforderlich. Erst nach Er-

000446



Kreis Mettmann
Der Oberkreisdirektor

zum Schreiben vom 24. 10. 94 an Stadtdirektor Haan

mittlung und Abwägung aller Angaben der Belange von Natur und Landschaft ist davon auszugehen, daß von den zwingenden Rechtsvorschriften der §§ 8 bzw. 8 a BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung nicht rechtsfehlerhaft abgewichen worden ist.

Gegen das beabsichtigte Vorhaben erhebe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Bei dem betroffenen Plangebiet handelt es sich um einen stark durchgrüneten Innenblockbereich mit einer vielfältigen Vegetation (Bäume 1. und 2. Ordnung, Gebüschgruppen, Wiesen).

Da gem. § 8 a BNatSchG die Frage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären ist, bitte ich um Vorlage des landschaftspflegerischen Begleitgutachtens (Erläuterung zum Bebauungsplan, Seite 3 vorletzter Absatz).

Erst nach erfolgter Prüfung des Gutachtens kann eine abschließende Stellungnahme aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht abgegeben werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

Meine Bedenken gegen das Planvorhaben kann ich zurückstellen, sofern die nachfolgenden Ausführungen Beachtung finden:

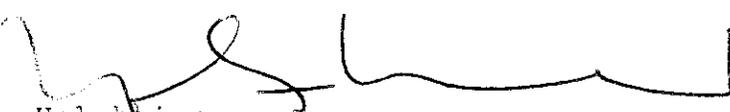
1. Die schadlose Beseitigung der Schmutzwässer über die funktionssichere öffentliche Kanalisation ist im Rahmen der geplanten Machbarkeitsstudie nachzuweisen.
2. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen darf nur in die angrenzende Teichanlage eingeleitet werden, sofern der schadlose Abfluß der eingeleiteten Niederschlagswässer sichergestellt ist. Für die Einleitung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG bei meiner Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Altlastensituation:

Für das og. Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor, so daß bzgl. der Altlasten-/Altlastenverdachtssituation keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Im Auftrag


Holzheimer

000447



Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42782 Haan

Ihr Schreiben 18.05.2006
Aktenzeichen 63-2/11-12 Ze
Datum 17.07.2006

Auskunft erteilt Herr Zellin
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2607
Fax 02104_99_ 5602

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

E-Mail joerg.zellin@kreis-mettmann.de

**Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
Benachrichtigung von der Auslegung und Beteiligung, §§ 3 (2), 4 (2) Baugesetzbuch
(BauGB)**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht meines Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des im Gebietsentwicklungsplanes dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Änderung der dargestellten Wohnbaufläche in Kerngebietsfläche, die Änderung der dargestellten Grünfläche in Kerngebietsfläche sowie die Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche zum Inhalt.

Die 20. Änderung des FNP wurde auf dem Dienstweg zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (5) LPlIG ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung weitergeleitet. Mit Verfügung vom 29.05.06, Az.: 61.55.01-2202 hat diese gegen die 20. Änderung keine regionalplanerische Bedenken vorgebracht.

Das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann empfiehlt, die Innenstadt Haans als zentralen Versorgungsstandort zu stärken und die Versorgungsstruktur zu verbessern. Es nennt ausdrücklich den innenstädtischen Standort „Windhövel“.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 wird parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bebauungsplan wird somit aus der 20. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 1 000 500 BLZ 301 502
00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100
43

...

005395

Blatt 0

**Aus Sicht des Umweltamtes:****Untere Landschaftsbehörde:**Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt/überplant.

Umweltprüfung:

Die Inhalte des Umweltberichtes sind aus hiesiger Sicht ausreichend.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet wurde.

Anregung:

Für die geplante Ersatzpflanzung von 84 Bäumen sollten nur heimische und standortgerechte Bäume I. Ordnung verwendet werden.

Artenschutz:

Der LBP beinhaltet unter Punkt 2.7.3 eine gutachterliche Aussage, dass im Plangebiet „keine besonders oder streng geschützten Arten der Fauna“ aufgefunden wurden.

Es wird somit davon ausgegangen, dass Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) nicht betroffen sind.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:**1. Untere Wasserbehörde:**

Gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Ziffer 4 der Begründung zum Bebauungsplan 143 „Windhövel“ wird zur technischen Ver- und Entsorgung angeführt, dass das Plangebiet an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden kann. Unter der Voraussetzung, dass das vorhandene Netz den Anschluss der Flächen vorsieht und ausreichend leistungsfähig ist, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Einwirkungen auf das angrenzende Gewässer Sandbach zu erwarten.

2. Untere Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises verzeichnet sind.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandortbefassung des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet die im formellen Altstandortverzeichnis des Kreises erfassten

Blatt 0

Altstandorte Nr. 62760, 22927, 30718, 22757 und 30361, bei denen aufgrund der früheren Nutzungen und den allgemeinen Erfahrungen mit Altstandorten ein Altlastenverdacht besteht. Diese Altstandorte sind bisher noch nicht untersucht worden. Ein Auszug aus dem Altstandortverzeichnis und die Flächenreporte zu den Altstandorten mit Detailinformation zur Nutzungsgeschichte sind 3-fach beigelegt.

Es wird angeregt, bei den Altstandorten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Erstbewertungen zur Gefährdungsabschätzung durchführen zu lassen, die Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Verfahren, die die Altstandorte betreffen, zu beteiligen ist.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Für den BP wurde ein Verkehrs- und Schallgutachten (Ing.gesellschaft für Verkehrswesen, vom März 2000) erstellt, in dem u.a. die Auswirkungen der geplanten Einkaufspassage auf die Umgebung ermittelt wurden. Berücksichtigt wurden hierbei die Immissionen aus der gewerblichen Nutzung (Anlieferverkehr, Nutzung der Parkbereiche u.a.), die aus der Gewerbenutzung entstehenden Verkehrsräusche auf den öffentlichen Straßen sowie die Immissionen aus der vorgesehenen Änderung der öffentlichen Straßen.

Festgestellt wurde hierbei auch, dass Teile des BP-Gebietes (Bestandsbebauung) auch zum jetzigen Zeitpunkt schon stark mit Verkehrslärm der Bahnhofstr. und Kaiserstr. (B 228) vorbelastet sind; die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden in den entsprechenden Bereichen (als MK-Gebiete festgesetzt) - teilweise erheblich - überschritten (tagsüber bis zu 7, nachts bis zu 12 dB(A)). Gesunde Wohnverhältnisse sind in den entsprechenden Bereichen daher nur eingeschränkt gegeben.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich aus der gewerblichen Nutzung Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur im Bereich der Anlieferung der Tiefgarage an der Schillerstraße, die durch eine Schallschutzwand (SSW) ausreichend gemindert werden können. Diese SSW wurde auch im BP textlich festgesetzt. Zur besseren Übersichtlichkeit wird angeregt, diese SSW auch im BP zusätzlich zeichnerisch festzusetzen.

Das Schallgutachten enthält ansonsten keine Aussagen über die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im BP-Gebiet zum Schutz vor dem (bereits bestehenden) Verkehrslärm. Im BP wurden aber - für den Fall von baulichen Maßnahmen - passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (entsprechend der Lärmpegelbereiche III bis V, mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für alle Bereiche; in Teilbereichen (MK 8-Gebiet) und hinsichtlich der Lüftungsanlagen sind diese Maßnahmen z.T. höher als nach DIN 4109 / VDI 2719 erforderlich).

In der Begründung (Nr. 3.2, Immissionsschutz) und im Umweltbericht werden im Zusammenhang mit der Lärmbelastung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genannt und dass, um diese Anforderungen einzuhalten, im BP daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Bei Festsetzung von Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 könne in Bezug auf den Schallschutz von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Diese Formulierungen sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes in dieser Form aber nicht ganz richtig und sollten daher noch einmal überarbeitet werden.

Nach den Angaben in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „sollten die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden“. Je nach Stellung der Baukörper können daher die Werte auch für Freiflächen gelten. Die Orientierungswerte gelten aber nicht für Innenräume, sondern immer

Blatt 0

außerhalb der Gebäude. Bei Überschreitungen dieser Werte sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Schallpegel am Rand der Bauflächen und ggf. auch in den Freibereichen zu mindern. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wird im Gegensatz hierzu lediglich eine Minderung der Innenschallpegel der Gebäude erreicht (bei geschlossenen Fenstern); ein Schallschutz bei geöffneten Fenstern sowie der Freibereiche erfolgt nicht.

Eine Einhaltung von Orientierungswerten durch passive Schallschutzmaßnahmen ist daher nach Einschätzung des Gesundheitsamtes nicht möglich. Nach dem Beiblatt 1 „lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden“.

Aus Sicht des Regiebetriebes für Gebäude und Straßen:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes:

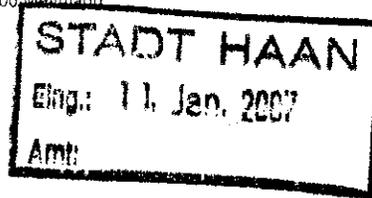
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

Zellin

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42782 Haan



ihr Schreiben 07.12.2006
Aktenzeichen 63-2/11 Ze
Datum 09.01.2007

Auskunft erteilt Herr Zellin
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2607
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail joerg.zellin@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel / Neuer Markt“ Erneute Auslegung gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht meines Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des im Gebietsentwicklungsplanes dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Änderung der dargestellten Wohnbaufläche in Kerngebietsfläche, die Änderung der dargestellten Grünfläche in Kerngebietsfläche sowie die Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche zum Inhalt.

Die 20. Änderung des FNP wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf mit Verfügung vom 18.12.2006 genehmigt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 wird parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bebauungsplan wird somit aus der 20. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann empfiehlt, die Innenstadt Haans als zentralen Versorgungsstandort zu stärken und die Versorgungsstruktur zu verbessern. Es nennt ausdrücklich den innenstädtischen Standort „Windhövel“.

Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die CIMA bestätigt die Verträglichkeit des neu geplanten Projektes mit der Haaner Innenstadt, wobei die genannte Verkaufsfläche von 9.600 m² das Maximum an neuer Verkaufsfläche ist, das die Haaner Innenstadt verträgt.

Es werden keine Anregungen zur erneuten Auslegung vorgebracht.

Aus Sicht des Umweltamtes:

Untere Landschaftsbehörde:

Zu den geänderten Inhalten werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

...

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 1 000 500 BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:

Zum Bebauungsplan Nr. 143 wird auf die Stellungnahme vom 17.07.2006 verwiesen, die in Bezug auf die Belange der Unteren Wasserbehörde weiterhin gilt, da bei der erneuten Beteiligung keine neuen Aspekte hinzugekommen sind.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

In meiner Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 143 vom 17.07.06 hatte ich angeregt, die Schallschutzwand im Bereich der Tiefgarage an der Schillerstraße im BP auch zeichnerisch festzusetzen sowie Änderungen bei den Formulierungen in der Begründung und im Umweltbericht zu der Thematik „gesunde Wohnverhältnisse“ und „passive Schallschutzmaßnahmen“ durchzuführen (näheres siehe o.g. Stellungnahme).

Da keine Änderungen im Bebauungsplan erfolgt sind, gelten diese Anregungen weiterhin.

Im Auftrag


Zellin

Bürgermeister
der Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42782 Haan



Ihr Schreiben 16.4.08
Aktenzeichen 63-2
Datum 7. Mai 2008

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

**Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel / Neuer Markt“
Erneute Auslegung gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

Auf die bisher abgegebenen Stellungnahmen wird verwiesen.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen zur erneuten Auslegung vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen zur erneuten Auslegung vorgebracht.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen zur erneuten Auslegung vorgebracht.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Zu der og. Angelegenheit werden keine Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des Planungsamtes:

Untere Landschaftsbehörde:

Zu den geänderten Inhalten werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Planungsrecht:

Es werden keine Anregungen zur erneuten Auslegung vorgebracht.

Im Auftrag

Saxler

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

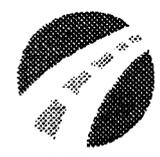
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 1 000 500 BLZ 301 502 00
Postbank Essen.
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

1



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Essen · Postfach 102343 · 45023 Essen

Stadt Haan
Postfach 16 65
42760 Haan

Niederlassung Essen

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-330
E-Mail:
Zeichen: 4300/40400/2.10.07.06_BP143/FNP
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 20.06.2006

STADT HAAN
Eing.: 21. Juni 2006
Amt:

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 (2) und § 3 (2) Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan

Ihr Schreiben vom 18.05.2006, Az.: 61-bo

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes (Variante 1) sind die nachstehenden Auflagen und Bedingungen zu berücksichtigen:

- Die straßen- und verkehrstechnische Entwurfsplanung ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die erforderlichen Maßnahmen innerhalb der Kaiserstraße (B 228) sind nach den Vorgaben der Niederlassung Essen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Haan und der Straßenbauverwaltung zu regeln.
Der Erhaltungs- und Unterhaltungsmehraufwand für die Ergänzung sowie Erneuerung der Straßenflächen, der Lichtsignalanlagen und der anderen Bestandteile der Bundesstraße 228 sind der Straßenbauverwaltung nach § 13 (3) Fernstraßengesetz zu erstatten.
Alle Anbindungen sind als öffentliche Straßen (Gemeindestraßen) zu widmen.
Die Kostentragung für die Umsetzung der Erschließungsvariante 1 richtet sich nach dem Veranlassungsprinzip sowie nach § 12 (1) Fernstraßengesetz.
- Die zu optimierenden Verkehrsabläufe auf der Kaiserstraße sind durch Anpassung der Mikrosimulation zu dokumentieren.
- Die Zufahrt zum Parkhaus mit den Rampen und der Anlieferung sind so zu gestalten, dass ein Rückstau bis an die Einmündung Kaiserstraße ausgeschlossen werden kann.
- Zur Wahrung des Verkehrsflusses und wegen der kurzen Knotenpunktstände ist entlang der Kaiserstraße, insbesondere im Abschnitt zwischen der geplanten neuen Anbindung und der Schillerstraße ein absolutes Halteverbot auch für den Anlieferungsverkehr textlich festzusetzen.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Niederlassung Essen
Henri-Dunant-Straße 9 · 45131 Essen
Postfach 102343 · 45023 Essen
Telefon: 0201/7298-1

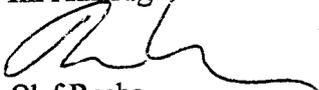
WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815

000613

- Da zur Erschließung des Bebauungsplangebietes der Verkehrsraum auf der Kaiserstraße umgestaltet werden muss, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Parzelle Nr. 362 bis zur Einmündung der Schillerstraße um die Straßenverkehrsfläche der B 228 zu erweitern. Die Umgestaltung ist im Plan nachrichtlich darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Olaf Raabe

Bo, 2007

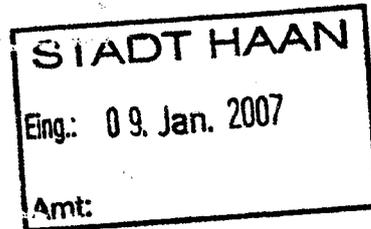


Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Planungs- und Baucenter Ruhr
Postfach 102343 · 45023 Essen

Stadt Haan
Postfach 16 65
42760 Haan



Planungs- und Baucenter Ruhr

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-484
E-Mail:
Zeichen: 4300/40400/Ra/2.10.07.06_BP143
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 08.01.2007

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt

Ihr Schreiben vom 07.12.2006, Az.: 61-bo

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit Schreiben vom 20.06.2006 genannten Auflagen und Bedingungen für die Verkehrsanbindung des Bebauungsplanes sind auch für die geänderte Fassung bindend.

Die Verkehrserschließung mit den erforderlichen Anpassungen im betroffenen Streckenbereich der B 228 (Kaiser-/Bahnhofstraße) sind rechtzeitig vor Baubeginn auf Grundlage von Leistungsnachweisen und Simulationsuntersuchungsergebnissen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Olaf Raabe

2

Von: "Rolle, Peter" <rolle@einzelhandelnrw.de>
An: <Planungsamt@stadt-haan.de>
Datum: 08.05.08 09:22
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel/Neuer Markt, hier: ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern, § 214 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 143 Windhövel/Neuer Markt an den § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) sowie textlichen und inhaltlichen Änderungen und beziehen uns auf die gemeinsam mit der Haaner Werbegemeinschaft am 29.03.2007 abgegebene Stellungnahme und verweisen nochmals ausdrücklich, dass wir dem Vorhaben nur dann zustimmen, wenn die gleichzeitige Umsetzung der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Peter Rolle
Geschäftsstellenleiter

—Ursprüngliche Nachricht—

Von: Planungsamt [mailto:Planungsamt@stadt-haan.de]
Gesendet: Mittwoch, 23. April 2008 11:02
An: Planungsamt
Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel/Neuer Markt, hier: ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern, § 214 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 15.04.2008 beschlossen, die o. g. Planung erneut öffentlich auszulegen.

Entsprechend § 3 (2) BauGB teile ich Ihnen mit, dass die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 09.05.2008 durchgeführt wird. Dabei kann während folgender Stunden im Planungsamt, Zimmer 107, Verwaltungsgebäude Alleestraße 8, Haan, Einsicht in die Planunterlagen genommen werden:

Montag, Dienstag, Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Die Inhalte des Planentwurfs, der Begründung und Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind der Anlage zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erwarte ich Ihre Stellungnahme bis zum letztgenannten Datum.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung, der den Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte

D2210

III, II, 23

Original B.
Windhövel



Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Am Offers 3 · 42551 Velbert

Herrn
Bürgermeister von Bovert
Die Herren Fraktionsvorsitzenden des Rates
der Stadt Haan

via Fax / e-mail

Rheinischer Einzelhandels-
und Dienstleistungsverband

Geschäftsstelle Kreis Mettmann
Am Offers 3
42551 Velbert
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395
velbert@einzelhandelnrw.de

Velbert, 28.03.2007.

**Einkaufszentrum „Windhövelpassage“
Gemeinsame Stellungnahme mit der Haaner Werbegemeinschaft**

Sehr geehrte Herren,

die Haaner Werbegemeinschaft und der REHDV haben in den Gesprächen am 16.01. und 07.03.2007 mit Ihnen sowie in den Stellungnahmen des REHDV zum Flächennutzungsplan und der Bauleitplanung vom 25.07. und 22.12.2006 immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass die Errichtung eines Einkaufszentrums an dem geplanten Ort in der Stadtmitte den Standort Haan nachhaltig stärken und die Zentralität von Haan deutlich verbessern wird. Allerdings haben wir bei der geplanten Größenordnung von 9.600 qm auf eine nicht unerhebliche Überdimensionierung für die Stadt Haan und damit auch auf die Gefahr der Umsatzeinbußen für den bestehenden Einzelhandel hingewiesen. Viele Betriebe, die bereits jetzt am Existenzminimum leben, müssen aufgeben, es sind Leerstände zu befürchten. Wir hielten und halten die „Worst-case-Betrachtung“ des Gutachters für wahrscheinlich. Hierauf hatten wir warnend hingewiesen. Aus unserer Sicht halten wir eine Größenordnung von 8.000 – 8.500 qm für noch verträglich.

Dennoch haben **alle** Parteien dem Bau des Einkaufszentrums in der Größenordnung von 9.600 qm Verkaufsfläche im Planungsausschuss am 06.03.2007 zugestimmt, eine Zustimmung des Rates der Stadt Ende März 2007 ist zu erwarten. Wir nehmen dies zur Kenntnis und raten dringend - wenn es bei der genannten Größenordnung bleiben soll - folgende Fakten in ihre Beschlüsse einzubeziehen:

1. Die Verkaufsflächen des Centers in Höhe von 9.600 qm sollten zwingend über die Bauleitplanung/städtebaulichen Vertrag abgesichert und festgeschrieben werden.
2. Die Festschreibung und Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag der vom Gutachter im Rahmen des Innenstadtkonzepts empfohlenen und eingeforderten Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt:

40479 Düsseldorf
Kaiserstraße 42a
Tel. (0211) 49806-0
Fax (0211) 49806 36

41236 Mönchengladbach
Mühlensstraße 129
Tel. (02166) 2929
Fax (02166) 250 35

41460 Neuss
Friedrichstraße 40
Tel. (02131) 21041
Fax (02131) 104982

42651 Solingen
Kölnener Straße 8
Tel. (0212) 222 750
Fax (0212) 205 109

42551 Velbert
Am Offers 3
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395

Mailzentrale: info@einzelhandelnrw.de

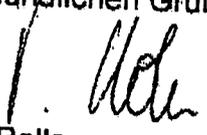
- Bereitstellung von finanziellen Mitteln für eine attraktivere Gestaltung des Neuen Marktes mit seiner wichtigen Verbindungsfunktion,
- Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation (Schaffung von zusätzlich Parkplätzen, mehr Kurzparkzonen, günstigere Parktarife),
- Marketingmaßnahmen zum gezielten Abbau von Angebotslücken bis hin zum „Leerstandsmanagement“ (Bereitstellung von Personal),
- Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die „Möblierung“ der Innenstadt,
- Finanzielle Unterstützung bei „Events“ und der damit verbundenen Erhöhung der Erlebnisqualität,
- Bereitstellung von finanziellen Mittel für die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt Haan,
- Unterstützung der WG bei der Außenwerbung für eine stärkere Profilierung Haan's als Einkaufsstadt.

3. Bessere Einbindung der Fa. Strauss.

Nur eine **gleichzeitige** Umsetzung und konsequente Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann die schlimmsten Auswirkungen für den bestehenden Einzelhandel zumindest abmildern.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte seitens der Stadt erfüllt werden, können wir dem Projekt zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Rolle
Geschäftsstellenleiter

Bo, 2. Vg. EP 143
Ø 176, BK
Dr. Lötgen

Einzelhandels- und Dienstleistungsverband · Am Offers 3 · 42551 Velbert

Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband

Herrn
Rautenberg
Planungsamt der Stadt Haan
Postfach 1665

Geschäftsstelle Kreis Mettmann
Am Offers 3
42551 Velbert
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395
velbert@einzelhandelnrw.de

42760 Haan

Velbert, 25.07.2006.

Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Rautenberg,

zunächst bedanken wir uns für die mit dem Wirtschaftsförderungsamt (Frau Fleischauer) abgestimmte Verlängerung der Beantwortungsfrist zur oben genannten Planung.

Grundsätzlich stimmt der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband der Ansiedlung eines Einkaufszentrums im „Windhövel-Gelände“ zu. Allerdings melden wir erhebliche Bedenken im Zusammenhang mit der geplanten Größenordnung des Einkaufszentrums an.

Wie aus Ihrer Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Windhövel/Schillerpark“ vom 27.02.2006 hervorgeht, plant die Stadt Haan im gesamten Plangebiet die Bruttoverkaufsfläche von ehemals 5700 m² auf nunmehr 9900 m² anzuheben. Gleichzeitig soll die Gesamtzahl der Stellplätze im Planungsgebiet gegenüber vormals 240 auf nunmehr 540 gesteigert werden. Unseres Wissens nach bestand Konsens darüber, dass die 4200 m² mehr an Verkaufsfläche allgemeine Zustimmung sowohl der IHK als auch des Einzelhandels fand.

Nunmehr plant der Projektentwickler nur für das Einkaufszentrum eine Flächenerweiterung auf bis zu 9300 m² Geschossfläche. Hier befürchtet der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, dass die Verdopplung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche zu einer nicht zu vertretenden Schädigung des ansässigen Einzelhandels führen und ein Sterben des vorhandenen Einzelhandels mit sich bringen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einer derartigen Verkaufsflächenerweiterung eine erhebliche Sortimentsüberschneidung mit dem bereits bestehenden Einzelhandel in Haan geben wird.

Geht man von dem ursprünglichen Konsens von 4200 m² Verkaufsfläche aus, dürfte bei der Annahme, dass 2/3 der Geschossfläche üblicherweise als Verkaufsfläche genutzt wird, die Bruttogeschossfläche nicht mehr als 6300 m² betragen. Allerdings zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre, dass die bisher angenommenen 2/3 längst nicht mehr zutreffen, sondern vielmehr 3/4 der

000888

40479 Düsseldorf
Kaiserstraße 42a
Tel. (0211) 49806-0
Fax (0211) 49806-36

41236 Mönchengladbach
Mühlenstraße 129
Tel. (02166) 2929
Fax (02166) 250 35

41460 Neuss
Friedrichstraße 40
Tel. (02131) 21041
Fax (02131) 104982

42651 Solingen
Kölner Straße 8
Tel. (0212) 222 750
Fax (0212) 205 109

42551 Velbert
Am Offers 3
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395

Geschossfläche als Verkaufsfläche genutzt wird. Somit dürfte die Bruttogeschossfläche 5600 m² nicht übersteigen. Unsere Erfahrungen aus der Praxis decken sich mit den Beschlüssen, Entscheidungen und Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und von Oberverwaltungsgerichten:

1. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.07.1989, wonach von einer Relation 2/3 Verkaufsfläche, 1/3 Nebenfläche ect. Ausgegangen werden kann.
2. Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Schleswig-Holstein vom 01.04.2004, wonach Nebenflächen zu Gunsten von Verkaufsflächen reduziert werden.
3. Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land NRW vom 05.09.1997, wonach die Verkaufsflächen mindestens 2/3, eher ¾ der Geschossfläche beträgt.

Wir hatten unsere Bedenken bereits in der öffentlichen Anhörung vom 30.03.2006 bei der Vorstellung der Planung des Einkaufszentrums durch die Immobilien Treuhand GmbH geäußert.

Darüber hinaus sind wir der Auffassung, dass die derzeitige Planung in Haan, der im INTEC Gutachten für die Stadt Haan zu vertretenden Verkaufsflächenerweiterung von 5000 m², völlig widerspricht.

Zusammenfassend sind wir der Auffassung, dass die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Haaner Innenstadt die Stadtentwicklung der Gesamtstadt in den nächsten Jahrzehnten nachhaltig prägen wird. Als Entscheider über die Entwicklung bitten wir Sie, auf den Investor einzuwirken, die geplante Größenordnung des Einkaufszentrums noch einmal zu überdenken und nur eine Planung entsprechend der oben aufgeführten Geschossfläche zuzulassen.

Die hier getätigten Aussagen stellen zweifellos eine grobe Betrachtungsweise dar. Um genauere Wertungen vornehmen zu können, ist es sicherlich erforderlich, eine entsprechende gutachterliche Einzelhandelsstrukturanalyse in Auftrag zu geben. Wir sind davon überzeugt, dass sich die von uns angemeldeten Bedenken durch die genannte Strukturanalyse bestätigen werden. Im Interesse des langfristig gewachsenen Haaner Einzelhandels, bitten wir um dringende Berücksichtigung unserer Bedenken. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Rolle
Geschäftsstellenleiter

Lo. 114.
E. 27.12.2006

Einzelhandels- und Dienstleistungsverband · Am Offers 3 · 42551 Velbert

Herrn
Rautenberg
Planungsamt der Stadt Haan
Postfach 1665

42760 Haan

**Rheinischer Einzelhandels-
und Dienstleistungsverband**

Geschäftsstelle Kreis Mettmann
Am Offers 3
42551 Velbert
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395
velbert@einzelhandelnrw.de

Velbert, 22.12.2006.

**Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und
Dienstleistungsverbandes zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“**

Sehr geehrter Herr Rautenberg,

mit Schreiben vom 8.12.2006 überreichten Sie uns den geänderten Bebauungsplanentwurf nebst Begründung im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung des Planes und der entsprechenden Beteiligung gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch.

Wir hatten bereits eine Stellungnahme zum o.g. Vorhaben in Zusammenhang mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes am 25.07.2006 abgegeben, auf die wir uns mit dieser Stellungnahme voll inhaltlich beziehen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im westlichen Teil der Haaner Innerstadt. Es grenzt an die Schillerstraße, den neuen Markt und die Kaiserstraße. Mit Ausnahme der Schillerstraße, wo ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist ein Kerngebiet mit einzelnen Planbereichen geplant (MK1 – MK 8). Eine vertikale Gliederung des MK1 ist vorgesehen, weil für das zu errichtende Einkaufszentrum nur die Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im darunter liegenden Geschoss zulässig sein sollen.

Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 13.200 qm sollen im Erdgeschoss 13.550 qm und im darunter liegenden Untergeschoss 13.200 qm, also insgesamt 26.750 qm Brutto – Geschossfläche entstehen. Nach Abzug aller Nebenflächen ergibt sich eine Hauptnutzfläche von 14.400 qm und nach einem weiteren Abzug von 1/3 für Lager, Sozialräume und Nichtverkaufsflächen, ergibt sich eine Verkaufsfläche von 9600 qm.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.07.2006 ausgeführt, ist nicht auszuschließen, dass die in der Begründung des Bebauungsplanes angegebenen 9600 qm weit überschritten werden könnten. Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass in nicht seltenen Fällen für die Nebenflächen nur ¼ der Brutto – Geschossfläche angesetzt werden, sodass ausgehend von 14.400 qm Hauptnutzfläche nur 3600 qm als Nebenfläche genutzt wird und die tatsächliche Verkaufsfläche sogar 10.800 qm betragen könnte. Da selbst der Gutachter in seiner „worst- case“ Betrachtung, die er für möglich hält, bei

40479 Düsseldorf
Kaiserstraße 42a
Tel. (0211) 49806-0
Fax (0211) 49806-36

41236 Mönchengladbach
Mühlenstraße 129
Tel. (02166) 2929
Fax (02166) 250 35

41460 Neuss
Friedrichstraße 40
Tel. (02131) 21041
Fax (02131) 104982

42651 Solingen
Kölnener Straße 8
Tel. (0212) 222 750
Fax (0212) 205 109

42551 Velbert
Am Offers 3
Tel. (02051) 4527
Fax (02051) 57395

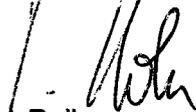
Mailzentrale: info@einzelhandelnrw.de

000956

einer Verkaufsflächengröße des Centers in Höhe von 9600 qm deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass eine Umsatzverlagerung von 10 % zu erwarten ist und mit einer stärkeren Sortimentsausrichtung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Textil oder Elektrowaren, Umsatzeinbußen oder sogar Betriebsaufgaben nicht auszuschließen sind. Eine mögliche Ausweitung auf die genannte Größenordnung von 10.800 qm würde die Aussage des Gutachters noch verstärken.

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband fürchtet, dass die gewachsene Struktur des kleineren und mittleren Einzelhandels in Haan bei einer Festsetzung in der genannten Größenordnung zu stark in Mitleidenschaft gezogen wird und somit aufgeben muss. Damit müsste mit erheblichen Leerständen gerechnet werden. Wir können daher dem Bebauungsplan in der genannten Größenordnung nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Rolle
Geschäftsstellenleiter

E: 226. 2. Vg.

REDEKER SELLNER DAHS & WIDMAIER RECHTSANWÄLTE

So, 2. Vg

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn · Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Vorab per Telefax: 02129 / 911 591

Bürgermeister der Stadt Haan

- Bauplanungsamt -

Herrn Rautenberg

Steinkulle 26

42781 Haan

Bonn, den 22. Juni 2006

Reg.-Nr. 10 06 1037

WSR/ss/22/1037gg

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape:

Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110

Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Schiffer/Frau Oferath

e-mail: kretschmann@redeker.de

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KURT SCHÖN (1928-1988)

PROF. DR. HANS DAHS

DR. KLAUS D. BECKER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH KELLER

Fachanwalt für Arbeitsrecht

ULRIKE BÖRGER*

Fachanwältin für Familienrecht

DR. FRIEDWALD LÖBBERT*

DR. KAY ARTUR PAPE

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. ANDREAS FRIESER*

Fachanwalt für Erbrecht

DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

MARTIN REUTER*

DR. JÜRGEN LÜDERS, VBP

Fachanwalt für Steuerrecht

GERNOT LEHR*

THOMAS THIÉRAU

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DIETER MERKENS*

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. THOMAS MAYEN*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KLAUS WALPERT

DR. HEIKE GLAHS*

AXEL GROEGER

Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. RONALD REICHERT

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ANDREAS OKONEK*

DR. SIMONE LÖNNENBÖRGER

DIETMAR MAMPEL

STEFAN TYSFER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

PROF. DR. HEIKO LESCH

WOLFGANG KREYSING*

DR. JAKOB WULFF

PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.

DR. FRANK HÖLSCHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. MICHAEL WINKELMÜLLER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

MARION SCHWANITZ*

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

DR. BARBARA STAMM

PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG

BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ROCHUS WALLAU

SARAH WALZ

DR. KATJA KÖCH

DR. JENS WAHLHÄUSER

DR. THOMAS ROTH

ARIANE HABEL, LL.M.

DR. MATTHIAS GANSKE

DR. KLAUS KOPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. CHRISTIAN D. BRACHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

DR. OLAF REIDT*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH BIRNKRAUT*

HARTMUT SCHEIDMANN*

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. MARTIN J. OHMS*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. ULRICH KARPENSTEIN*

DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.*

DR. GERNOT SCHILLER

DR. HORST VON HOLLEBEN

GERALD HENNENHÖFER

DR. ANDREAS ROSENFELD*

FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. ULRICH KARPENSTEIN*

DR. HORST VON HOLLEBEN

DR. ANDREAS ROSENFELD*

Leipzig

MANUELA M. GERHARD*

Fachanwältin für Arbeitsrecht

DR. THOMAS STICKLER*

DR. KONSTANTIN POHLMANN*

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

*zugehört auch beim Oberlandes-

gericht bzw. Kammergericht

Bauleitplanung der Stadt Haan**20. Änderung des Flächennutzungsplanes****Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“****hier: Förmliche Offenlage der Planentwürfe im Zeitraum vom 22.05.2006 bis zum 23.06.2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, vertreten wir in den o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen der

[REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan.

Bonn

Mozartstraße 4-10

D-53115 Bonn

Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0

Fax +49 / 228 / 72 62 5-99

e-mail: bonn@redeker.de

Berlin

Kurfürstendamm 218

D-10719 Berlin

Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0

Fax +49 / 30 / 88 56 65-99

e-mail: berlin@redeker.de

Brüssel

60, Avenue de Cortenbergh

B-1000 Brüssel

Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0

Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9

e-mail: brussel@redeker.de

Karlsruhe

Herrenstraße 23

D-76133 Karlsruhe

Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3

Fax +49 / 721 / 91 34 34-4

e-mail: karlsruhe@redeker.de

Leipzig

Mozartstraße 10

D-04107 Leipzig

Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0

Fax +49 / 341 / 21 37 8-30

e-mail: leipzig@redeker.de

London

265 Strand

GB-London WC2R 1BH

Tel. +44 / 20 / 70 87 22 00

Fax +44 / 20 / 74 30 03 06

e-mail: london@redeker.de

Der Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" liegen in der Zeit vom 22.5.2006 bis einschließlich zum 23.6.2006 öffentlich aus.

Ziel der initiierten Bauleitplanung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit deutlich mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt von Haan. Die geplante „Windhövel-Passage“ soll zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße errichtet werden. Investor des projektierten Einkaufszentrums ist die ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, auf deren Kosten die insoweit notwendigen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Gegen diese jeweils im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung und die darin vorgesehenen Darstellungen bzw. Festsetzungen nehmen wir innerhalb der Einwendungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB namens und in Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung:

1. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan hat schon deshalb keinen rechtlichen Bestand, weil sie städtebaulich nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demnach ist die Gemeinde planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen, d.h. sie ist ermächtigt, eine "Städtebaupolitik" entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Mit Blick auf diese niedrige Schwelle, die für die Planungsbefugnis gilt, sind Bauleitpläne bereits dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung vorge-schoben wird.

Die im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung dient ausschließlich der Befriedigung der

wirtschaftlichen Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, die an einer möglichst profitablen Vermarktung der insbesondere wegen ihrer Lage im Innenstadtkern interessanten Flächen interessiert ist. Dieses rein wirtschaftliche Interesse kommt in der vorgestellten Bauleitplanung insbesondere darin zum Ausdruck, daß im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen ist. Bereits aus diesem Grund fehlt der im Entwurf vorgestellten Bauleitplanung die städtebauliche Erforderlichkeit.

Auch sind weder der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans noch der Bebauungsplanbegründung nachvollziehbare Gründe dafür zu entnehmen, daß die initiierte Bauleitplanung tatsächlich erforderlich ist. Soweit der Rat der Stadt Haan gemäß seinen Ausführungen unter Ziffer 1.7 der Bebauungsplanbegründung den Eindruck zu erwecken versucht, daß die Errichtung der "Windhövel-Passage" städtebaulich erforderlich sei, um die vorhandenen Verkaufsflächendefizite für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarf zu beheben, überzeugt seine Begründung nicht.

Der Rat der Stadt Haan beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des von der Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH (GHW) erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens. Dieses „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ ist bereits im Februar 2000 im Auftrag des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf erstellt worden.

Diese Prognose, die der Plangeber sich zu eigen gemacht hat, ist – wie nachfolgende Erwägungen erweisen werden – nicht geeignet, den Nachweis dafür zu erbringen, daß der von dem Rat der Stadt Haan unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen tatsächlich vorhanden ist.

Dies ist zum einen deshalb der Fall, weil das der Abwägungsentscheidung zugrundegelegte Einzelhandelsgutachten zwischenzeitlich veraltet ist und seine Aussagen damit zum großen Teil überholt sind.

Mit Blick darauf, daß in den vergangenen sechs Jahren, die seit Erstellung des Gutachtens vergangen sind, weitere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Haan angesiedelt worden sind, wäre es notwendig gewesen, diese aktuellen Entwicklungen in den Blick zu nehmen und davon ausgehend den weiteren Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Einzelhandelsflächen zu prognostizieren. Hätte der Rat der Stadt Haan im Rahmen sei-

ner Planungsentscheidung den Bestand der derzeit in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsflächen nicht ausgeklammert, sondern ihn seiner gesetzlichen Verpflichtung entsprechend in den Blick genommen, so hätte er ohne weiteres feststellen können, daß der unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben ist.

Zum anderen ist die Aussagekraft des Einzelhandelsgutachtens deshalb in Frage gestellt, weil es lückenhaft ist. Zwar läßt das in Streit stehende Einzelhandelsgutachten keine methodischen oder kalkulatorischen Fehler erkennen. Die Unvollständigkeit des Einzelhandelsgutachtens folgt jedoch daraus, daß es sich im Schwerpunkt mit der Situation des Einzelhandels im Kreis Mettmann auseinandersetzt und nicht spezifisch auf den Einzelhandel in der Stadt Haan zugeschnitten ist.

Soweit die Gutachter sich auf S. 75 bis 90 punktuell mit der Einzelhandelssituation in Haan auseinandergesetzt haben, bleiben ihre Feststellungen oberflächlich, weil ihnen ein konkreter Bezug zu den tatsächlich in der Stadt Haan vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht zu entnehmen ist. Insbesondere bleibt offen, wie sich die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Stadtmitte auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Haan auswirkt.

Eine Bauleitplanung, die auf offensichtlich fehlerhafter Tatsachengrundlage beruht, hat rechtlich keinen Bestand und ist damit zum Scheitern verurteilt.

Soweit der Plangeber die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen mit den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens begründet, überzeugen seiner Ausführungen schließlich auch aus folgendem Grund nicht:

Während die Gutacher für den Innenstadtbereich einen zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Umfang von lediglich 6.900 m² Verkaufsfläche prognostiziert haben (S. 90 des Einzelhandelsgutachtens), ermöglichen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der Kerngebiete und insbesondere die hier zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehenen Festsetzungen die Errichtung einer Einkaufspassage, die nahezu über die doppelte Verkaufsfläche verfügt. Die initiierte Bauleitplanung geht folglich völlig am aktuellen Einzelhandelsbedarf vorbei.

2. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan verstößt schließlich auch gegen das in

§ 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot.

Das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, steht in engem Zusammenhang mit § 1 Abs. 7 BauGB n.F. und stellt sich als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes dar. Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen. Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs. 2 BauGB unmißverständlich zum Ausdruck. § 2 Abs. 2 BauGB liegt die Vorstellung zugrunde, daß benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen diesen Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen, sofern nachteilige Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Nachbargemeinde zu befürchten sind.

Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde die verbrauchernahe Versorgung der dortigen Bevölkerung in Frage stellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluß bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluß ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann.

Mit Blick darauf, daß die ca. 29.000 Einwohner zählende Stadt Haan unmittelbar von den Städten Erkrath, Hilden, Mettmann, Solingen und Wuppertal umgeben ist, hätte der Rat der Stadt Haan weitere Untersuchungen dahingehend anstrengen müssen, ob und gegebenenfalls welche Auswirkungen die Errichtung der "Windhövel-Passage" auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden hat. Hinzu kommt die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, der unter landesplanerischen Gesichtspunkten die Funktion eines Oberzentrums zukommt.

Der vorgestellten Bauleitplanung zufolge kann weder mit Sicherheit ausgeschlossen werden, daß der Einzelhandel in den Nachbargemeinden geschädigt wird noch kann mit

000768

Sicherheit verneint werden, daß die Zentrenstruktur der Nachbargemeinden nachteilig verändert wird.

3. Die Umwandlung der zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße und dem Schillerpark gelegenen Grünflächen ist in keiner Weise mit der Bodenschutz-Klausel des § 1 a Abs. 2 BauGB zu vereinbaren. Danach soll nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Städtebaulich nachvollziehbare Belange, die es rechtfertigen könnten, die normative Grundentscheidung für den Bodenschutz in der Bauleitplanung zu überwinden, sind weder aus der Begründung zum Flächennutzungsplan noch der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Gegenwärtig ist im Plangebiet eine ca. 6.500 m² große öffentliche Grünfläche vorhanden. Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehene Darstellung weiterer Kerngebietsflächen und die im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung weiterer Kerngebiete haben zur Folge, daß diese für den Innenstadtbereich wichtige Grünfläche zum großen Teil versiegelt werden. Bei Verwirklichung des projektierten Einkaufszentrums verbleibt eine Grünfläche von lediglich 930 m².

Die Ausführungen des Rates der Stadt Haan in den jeweiligen Planbegründungen lassen den Nachweis dafür, daß die Einbeziehung der Grünflächen zur Verwirklichung des völlig am Bedarf vorbeigeplanten „Prestige-Objektes“ zwingend erforderlich sind, vermissen. Eine sachgerechte Abwägung zwischen der Bodenschutz-Klausel und dem – rein wirtschaftlichen – Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co findet in den jeweiligen Begründungen der im Entwurf vorliegenden Bauleitpläne nämlich an keiner Stelle statt. Es wird also nicht einmal der Versuch unternommen, entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB u.F. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daß bei der nunmehr vorgesehenen Verdoppelung der Kerngebietsflächen in erheblichem Maß Grünflächen in Anspruch genommen werden und damit dem Gebot des § 1 a BauGB massiv zuwider gehandelt wird, bleibt völlig unberücksichtigt.

Auch wenn man die den jeweiligen Planentwürfen zugrundegelegten Umweltberichte in den Blick nimmt, ist eine sachangemessene Auseinandersetzung mit den durch die Bo-

densschutz-Klausel aufgeworfenen Fragen nicht ersichtlich.

Daß die Stadt Haan sich ausschließlich von den wirtschaftlichen Interessen des Projektentwicklers an einer möglichst profitablen Ausnutzbarkeit des Plangebiets hat leiten lassen und sich dabei in rücksichtsloser Weise über die nicht weniger schutzwürdigen Belange des Naturschutzes hinweggesetzt hat, belegt zudem die Tatsache, daß im Plangebiet insgesamt 28 unter Schutz gestellte alte Bäume gefällt werden müssen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, der nach § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) zu vermeiden ist.

4. Durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen schließlich gegen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der Kerngebiete.

Das städtebauliche Erscheinungsbild eines Kerngebietes ist nach § 7 Abs. 1 BauNVO gekennzeichnet durch das Vorwiegen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Hauptnutzungen bestimmen die Eigenart eines Kerngebietes. Mit dem vielfältigen und vielgestaltigen Angebot der in § 7 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Hauptnutzungen erfüllt das Kerngebiet im städtebaulichen Ordnungsgefüge zentrale Funktionen. Festsetzungen, die zu einem völligen oder auch zum weitgehenden Ausschluß der nach § 7 Abs. 1 BauNVO in einem Kerngebiet zulässigen Hauptnutzung führen, rauben dem Kerngebiet seine Nutzungsvielfalt und damit seine Identität als Zentrum.

Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO,
Kommentar, § 7 Rn. 40.

Zwar ist ausweislich der textlichen Festsetzung 1.2 zum Bebauungsplan – mit Ausnahme von Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB – nicht vorgesehen, die Variationsbreiten der in einem Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Wege der städtebaulichen Feinsteuerung weiter zu gliedern.

Mit Blick darauf, daß Ziel der Festsetzung des Kerngebietes ausschließlich die Errichtung der "Windhövel-Passage" ist, steht bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 fest, daß die in einem Kerngebiet insgesamt zulässigen Hauptnutzungen, die dessen Eigenart bestimmen, vorliegend überhaupt gar nicht verwirklicht werden sollen. Daß hier zentrale Einrichtungen der Verwaltung oder Kultur entstehen sollen, ist mit Blick auf die Errichtung des Einkaufszentrums, das nahezu die gesamte Fläche des Plange-

biets einnimmt, ausgeschlossen.

Insoweit hat der Rat der Stadt Haan einer Baugebietsfestsetzung getroffen, die nicht mit dem projektierten Vorhaben in Einklang zu bringen ist. Geht es – wie vorliegend – ausschließlich um die Errichtung eines Einkaufszentrums, so hat der Verordnungsgeber der Baunutzungsverordnung dem Plangeber mit der Möglichkeit zur Festsetzung von Sondergebieten (§ 11 BauNVO) ein spezielleres Instrument zur Verfügung gestellt, von dem auch der Rat der Stadt Haan entsprechend Gebrauch zu machen hat.

5. Des weiteren bestehen auch erhebliche rechtliche Bedenken an der Zulässigkeit der im Kerngebiet zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen. Denn der Bebauungsplanbegründung ist an keiner Stelle zu entnehmen, warum die nach § 17 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vollständig ausgeschöpft werden muß. Dies wäre aber mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung, die gerade nicht durch Großflächigkeit gekennzeichnet ist, entsprechend zu begründen gewesen. Diese Festsetzung widerspricht zudem den Ausführungen des Rates der Stadt Haan in der Bebauungsplanbegründung, in der von einer offenen und aufgelockerten Bebauung die Rede ist.

Weiter ist bedenklich, daß für die flächenmäßig größten Gebietsfestsetzungen – MK 1 und MK 7 – keine Aussagen zur Bauweise erfolgen, obwohl diese Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Objekten sowie zum Schillerpark liegen. Hätte der Plangeber sich bei Festsetzung der Bauweise in diesen Baugebieten von den zwingenden Vorgaben des § 9 Denkmalschutzgesetz NW leiten lassen, hätte er sich mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung für eine offene Bauweise aussprechen müssen.

6. Die nunmehr der Öffentlichkeit vorgestellte Bauleitplanung spricht schließlich den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Planungsleitlinien Hohn. Danach sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die von der Stadt Haan im Entwurf des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 143 vorgestellten Planungsziele laufen in die genau entgegengesetzte

Richtung. Insbesondere der Bebauungsplanentwurf genügt offenkundig nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sondern verschärft die Konflikte, die das unmittelbare Nebeneinander von gewerblicher Einzelhandelsnutzung mit all ihren typischen Emissionen und dem immissionsempfindlichen Wohnen zwangsläufig und unvermeidbar mit sich bringen. Das immissionsschutzrechtliche Trennungsgesetz des § 50 BImSchG schließt jedenfalls die Festsetzung eines Kerngebietes, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geschaffen werden sollen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet aus.

Die nachfolgende Betrachtung erhebt keineswegs den Anspruch auf Vollständigkeit. Sie erweist jedoch, daß die Abwägung im Hinblick auf die Lärmimmissionen von Grund auf und damit insgesamt mangelhaft und deshalb unbrauchbar ist. Eine auf dieser Grundlage ergעהnder Satzungsbeschlul wäre damit offenkundig und grob rechtswidrig.

- a) Für die Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Haan ist vor allem von Belang, ob die durch den anlagebezogenen Zu- und Abgangsverkehr sowie die durch die Benutzung der Parkdecks hervorgerufenen Immissionen aus Sicht der mittelbar betroffenen Nachbarschaft als zumutbar angesehen werden können.

Der Rat der Stadt Haan urt, wenn er meint, die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen allein nach Maßgabe technischer Regelwerke – wie hier namentlich nach Maßgabe der TA Lärm – beurteilen zu können. Denn die TA-Lärm gilt unmittelbar nur für die immissionsschutzrechtliche Prüfung solcher Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen, nicht jedoch für den Erlaß eines Bebauungsplans, auch wenn dieser letztlich der Verwirklichung eines konkreten Vorhabens dienen soll.

vgl. dazu nur OVG Münster, Urt. v. 25.11.2005 – 7a D
11/04 NE –, ÖffBauR 2005, 54 f.

Zwar können für die Bemessung der Zumutbarkeit der mit einem anlagebezogenen Vorhaben verbundenen Lärmbeeinträchtigungen der TA-Lärm brauchbare Anhaltspunkte entnommen werden. Dies entbindet den Plangeber aber nicht vor einer eigenständigen Abwägung betreffend die unter Lärmgesichtspunkten auf-

geworfene Immissionssituation.

Vor diesem Hintergrund hätte es der Rat der Stadt Haan unter Hinweis auf die Ergebnisse der von der ITG Immobilien-Trehand-GmbH & Co. in Auftrag gegebenen „Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Windhövelpassage in Haan“ aus März 2006 nicht bei der bloßen Feststellung bewenden lassen dürfen, daß auf der Grundlage dieser Prognose eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen werden könne. Sind schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten, hat der Rat nämlich in eigener Verantwortung abzuwägen, ob die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele so hinreichend gewichtig sind, um an der Bebauungsplanung festzuhalten, oder ob die Planung nicht mit Blick auf die mit ihr verbundenen Immissionsauswirkungen weniger gewichtig ist und deshalb die der Planung entgegenstehenden Immissionsbelange nicht überwindbar sind.

Diesen Anforderungen wird die zum Lärmschutz getroffene Abwägungsentscheidung nicht gerecht.

- b) In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts,

s. insbesondere NVwZ-RR 2000, 146; BVerwGE 117, 58,

ist weiter anerkannt, daß auch Lärm, der unterhalb der in den technischen Normen und Regelwerken vorgegebenen Immissionsgrenz- und Richtwerten verbleibt, abwägungserheblich sein kann. Dies folgt bereits aus dem immissionsschutzrechtlichen Optimierungsgebot.

Entgegen dieser ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung wird in dem immissionsschutzrechtlichen Gutachten angenommen, daß Erhöhungen des Lärmniveaus nicht schlechthin, sondern nur dann abwägungsrelevant sind, wenn sie bestimmte qualitative Merkmale erfüllen. Auch insoweit erweist sich die Abwägungsentscheidung als fehlerhaft.

- c) Der Rat der Stadt Haan durfte die Immissionsprognose der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH auch deshalb nicht in seine Abwägung, ob die von dem projektierten Einkaufszentrum ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen der Nachbarschaft zumutbar sind, einstellen, weil dieses Gutachten in mehrfacher

Hinsicht an methodischen Fehlern leidet und bereits deshalb keine zuverlässige Aussage über die tatsächliche Lärmbetroffenheit der angrenzenden Nachbarn zuläßt. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Soweit die Lärmgutachter davon ausgehen, daß Anlieferverkehr nur in der Zeit zwischen 7 und 20 h stattfinden wird, verkennen sie, daß eine Anlieferung von Geschäften, die in der Windhövelpassage eingerichtet werden sollen, typischer Weise schon deutlich vor 6 h stattfindet. Mit Blick darauf, daß der Anlieferverkehr im wesentlichen über die Rampe an der Schillerstraße erfolgen soll, wäre es nicht zuletzt mit Blick darauf, daß entlang der Schillerstraße überwiegend Wohnhäuser vorhanden sind, die aufgrund ihrer Lage in einem allgemeinen Wohngebiet besondere Wohnruhe genießen, erforderlich gewesen, diesen Aspekt im Rahmen der Immissionsprognose ausführlicher zu betrachten. Hinzu kommt, daß es sich bei der Schillerstraße um eine sehr schmale Straße handelt und auch die Zufahrt zu dem projektierten Einkaufszentrum über die Schillerstraße so konzipiert ist, das hier Lkw nur nacheinander einfahren können. Dies hat zur Folge, daß es während der Hauptanlieferungszeiten voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsstockungen auf der Schillerstraße kommen wird. Der durch das Anfahren und Abbremsen schwerer Lkw verursachte Lärm, der als anlagenbezogener Lärm ebenfalls dem projektierten Einkaufszentrum zuzurechnen ist, ist in der Immissionsprognose ebenfalls nicht angemessen betrachtet worden.

Mit Blick auf die Immissionskonflikte, die durch das Nebeneinander von Kerngebieten auf der einen und allgemeinen Wohngebieten auf der anderen Seite hervorgerufen werden, wäre es zum anderen erforderlich gewesen, die Auswirkungen der Rampe zum Parkdeck als weitere Störquelle zu untersuchen. Zwar wird auf S. 24 des Gutachten auf diese Problematik hingewiesen. Sie hätte aber mit Blick auf die zur Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse notwendige Schallabschirmung zum allgemeinen Wohngebiet einer genaueren Untersuchung bedurft.

Auch die Annahme der Gutachter hinsichtlich der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen – bezogen auf die Nutzzeit der Stellplätze – von 0,44 ist nicht nachvollziehbar. Denn in der Parkplatzlärmstudie 2003 werden deutlich höhere Werte genannt. Aus diesem Grund ist ein Wert zwischen 0,6 und 1,0 realistisch. Denn mit Blick darauf, daß weder Aussagen zu einem Branchenmix vorliegen noch

festgesetzt sind, muß von der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum und damit einer deutlich höheren Stellplatznutzzeit ausgegangen werden.

Dies hat zur Folge, daß die für die Teilbeurteilungspegel des Parkdecks ermittelten Immissionswerte um mindestens 2 dB(A) und ggf. bis 4 dB(A) höher anzusetzen gewesen wären. Hinzu kommt, daß mit der vorgelegten Planung bisher geschützte bzw. innenliegende Hofanlagen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung aufgehoben werden und nunmehr erheblichen Immissionen ausgesetzt werden. Diese Wechselwirkung zwischen einem Einkaufszentrum und den damit anlagenbezogenen Immissionen auf der einen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf der anderen Seite wäre ebenfalls vertieft zu untersuchen gewesen.

Mit Blick auf die niedrige Stellplatzfrequentierung, die in der Immissionsprognose zugrunde gelegt worden ist, erweist sich auch die Ausweisung der Stellplätze als widersprüchlich, da diese Zahl die noch in der Immissionsprognose angenommene Stellplatzzahl deutlich übersteigt. Insoweit ist entweder die Immissionsprognose oder aber das den Entwurfsbegründungen zugrundeliegende Zahlenmaterial.

Desweiteren ist die Annahme der Gutachter, daß es sich bei dem geplanten Parkdeck um eine dreigeteilte Anlage handelt, nicht nachvollziehbar. Der Abbildung auf S. 26 des Gutachtens ist nämlich eine Hauptzirkulation für eine aus verkehrsplanerischer Sicht ungünstige Variante zu entnehmen, die ein erhöhtes Parksuchverhalten impliziert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, daß die (die Ergebnisse der Lärmprognose begünstigende) Dreiteilung mit der gleichförmigen Annahme zur Verteilungsdichte der Stellplätze hinsichtlich der Prognosewerte nicht in Ansatz gebracht werden durfte. Daher ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß die westlich und nordwestlich an das projektierte Einkaufszentrum angrenzenden allgemeinen Wohngebiete einer deutlich höheren Immissionsbelastung ausgesetzt sein werden als in der Prognose angenommen. Daß die das Parkdeck betreffende Immissionsprognose fehlerhaft ist, ergibt sich schließlich daraus, daß es insoweit an einer Darstellung von Isophonen-Linien fehlt, anhand derer erst die tatsächlich vorhandene Lärmbelastung hätte verläßlich beurteilt werden können.

Schlußendlich ist die Immissionsprognose deshalb nicht aussagekräftig, weil die erheblichen Zusatzbelastungen, die durch die Lüftungsanlagen der Tiefgarage hervorgerufen werden, nicht einbezogen worden sind.

- d) Daß bei Verwirklichung der jeweils im Entwurf vorgestellten Planung außer Lärm auch andere schädliche Umwelteinwirkungen entstehen, spielt in der Begründung zum Bebauungsplan und der Begründung zum Flächennutzungsplan allenfalls sehr punktuell und wenn überhaupt, dann nur ganz am Rande eine Rolle. Es wird insbesondere nicht untersucht, inwieweit die entlang der Schillerstraße und der Kaiserstraße vorhandene Wohnnutzung schon heute durch schädliche Umwelteinwirkungen wie Stäube und Gerüche beeinträchtigt wird und welche zusätzlichen Immissionen diesbezüglich durch die Bauleitplanung voraussichtlich zu erwarten sind. Zwangsläufige Folge dieser Defizite ist, daß selbstverständlich auch nicht erwogen worden ist, ob die nach Lage der Dinge auf die Wohnnutzung zukommenden Immissionen in Gestalt von Stäuben und Gerüchen zumutbar sind oder nicht.
7. Abschließend ist bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf Folgendes hinzuweisen: Nach § 51 Abs. 7 Bauo NW müssen Stellplätze so angeordnet und ausgeführt werden, daß Lärm oder Geräusche das Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Auch wenn § 51 Abs. 7 BauO NRW im Bebauungsplanverfahren keine unmittelbare äußere Planungsgrenze der Gemeinde statuiert, weil diese Bestimmung nicht an der für die Bauleitplanung maßgeblichen Aufgabe ausgerichtet ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, ist bereits an dieser Stelle anzumerken, daß insbesondere die Anordnung der Parkdecks des Einkaufszentrums den nachbarschützenden Anforderungen des § 51 Abs. 7 BauO NRW diametral entgegenläuft und die erforderliche Baugenehmigung zur Errichtung des Einkaufszentrums schon aus diesem Grund auf einen Nachbarwiderspruch hin aufgehoben werden muß.

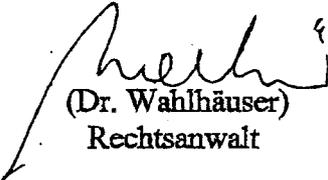
Ergänzend nehmen wir auf die fachgutachterlichen Einschätzungen, die im Auftrag unserer Mandantin erstellt worden ist, Bezug (Anlage) und machen diese Ausführungen ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Einwendungen.

Alles in allem erweist sich damit, daß trotz aller diesbezüglichen Versuche in der jeweiligen Entwurfsbegründung die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 143 zum Scheitern verurteilt ist, weil sie an zahlreichen formellen sowie materiell-rechtlichen Fehlern leiden. Insbesondere der im Entwurf vorgestellte Bebauungsplan leidet nach dem bisherigen Planungsstand unter derartig gravierenden Abwägungsfehlern, daß er eine gerichtliche Wirksamkeitskontrolle nicht überstehen wird und wegen der grundsätzlichen Bindung der Stadt Haan an Rechte und Gesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) schon deshalb nicht als Satzung beschlossen werden darf.

So wie sie der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind, wird unsere Mandantin die Bauleitplanung der Stadt Haan selbstverständlich nicht akzeptieren.

Wir weisen deshalb schon jetzt darauf hin, daß wir den Bebauungsplan Nr. 143, sofern er nicht grundsätzlich geändert wird, in einem Normenkontrollverfahren zur Wirksamkeitskontrolle durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen stellen werden und – sollte der ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co. vor einer Entscheidung des Normenkontrollsenates eine Baugenehmigung für die Errichtung des Einkaufszentrums erteilt werden – diese Genehmigung im Wege des Nachbarwiderspruchs anfechten werden.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Wahlhäuser)
Rechtsanwalt

Anlage

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ — Einwendungen und Anregungen

Gegen die Realisierung o.g. Bebauungsplanes werden **EINWENDUNGEN** und **ANREGUNGEN** vorgetragen. Die Einwendungen und Anregungen werden nachfolgend erläutert.
Bis zur Ausräumung der Einwendungen wird gebeten, diesen Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen.

Frage:

Gartenstadt Haan und Bebauungsplan Nr. 143: Wie geht das zusammen?

Planungsdaten / Einkaufszentrum (EKZ):

Die Analyse der Planunterlagen zeigt, dass verschiedene Planungsdaten / EKZ entweder unzureichend oder mit nicht nachvollziehbaren Werten dargestellt sind.

Untergeschoss:

▪ Gesamt BGF(a) (ohne Rampe / Schillerstrasse)	ca. 12.950 m ²
▪ Brutto-Verkaufsfläche (ohne Verkehrs- und Anlieferflächen)	ca. 4.750 m ²
▪ Stellplätze	234

Erdgeschoss:

▪ Gesamt BGF(a) (ohne Rampen und Zufahrten / Kaiserstrasse)	ca. 11.320 m ²
▪ Brutto-Verkaufsfläche (ohne Entfluchtungs- und Anlieferflächen)	ca. 9.850 m ²

Obergeschoss-1:

▪ Gesamt BGF(a) (ohne Luftraum)	ca. 1.100 m ²
▪ Stellplätze	267

Gesamt:

▪ Gesamt BGF(a) (ohne OG-2)	ca. 25.370 m ²
▪ Brutto-Verkaufsfläche (ohne Verkehrs- und Anlieferflächen)	ca. 14.600 m ²
▪ Netto-Verkaufsfläche (Faktor ca. 0,82)	ca. 12.000 m²
▪ Stellplätze	501

Öffentliche Grünfläche:

▪ Bestand nach FNP (Parkfläche incl. Bestands-TG-Unterbauung)	ca. 5.830 m ²
▪ Planung / Rechtsplanentwurf (ohne Wegerecht / Flurstück 376)	ca. 800 m ²

Flächennutzungsplan (FNP):

Planungswille — Planungshoheit — Inhalte

In der Begründung orientiert sich der Planungswille der Stadt zu sehr an den privatwirtschaftlichen Interessen eines Investors (z.B. Punkt 3 / Begründung).

Es ist näher zu begründen, warum wesentliche Planungsziele und Inhalte der Stadt so stark Forderungen eines *einzelnen* Investor zugrundelegen, ohne dass Alternativen angemessen geprüft wurden.

Unstimmigkeiten bei den Annahmen zu den Handelsflächen

O.g. Konflikt spiegelt sich in unstimmigen Flächenannahmen wider.

Die Stärkung der Innenstädte ist ein wesentliches und unstrittiges Ziel städtischer Entwicklung. Jedoch wird im interkommunalen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Haan ein **verträglicher** Zuwachs von ca. 5.000 bis 6.000m² Handelsfläche (S.88 / INTEK-Gutachten) ermittelt.

Daher ist schlüssig zu begründen, **warum** in der vorgelegten Planung die Handelsfläche **mindestens verdoppelt** werden soll. Eine sprechende Nachweisführung ist der Begründung als auch den anderen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die in der Begründung (Punkt 4) genannten Werte für die Brutto-VK-Fläche steigen von 5.700 m² auf vielmehr 14.600 m² (+256%) statt auf 9.900 m² (+73%). Selbst der Zuwachs um 73% auf die **unbegründete** Annahme von 9.900 m² wäre zu belegen gewesen.

Die Stellplatzzahl wird mit 540 (Punkt 4) angegeben. In den Plänen sind jedoch nur 501 erkennbar. Dieses **Defizit** von 7,5% ist nicht begründet.

Unter Punkt 5 sind für die Parkdeckkapazität ebenfalls widersprüchliche Angaben zu finden.

Städtebauliches Konzept

Im FNP werden i.d.R. keine Festsetzungen zu städtebaulichen Detaillösungen getroffen. Wenn schon auf städtebauliche Zirkulationen eingegangen wird, ist anzumerken, dass durch geplanten innerstädtischen Rundlauf das jetzige MK 8 (bestehendes EKZ) stadträumlich erheblich isoliert wird. Wenn dies städtebaulich gewünscht ist, sollte diese Abkopplung begründet werden.

Nicht zutreffend ist auch die Aussage, dass die vorhandene TG (wie viele Stellplätze?) durch eine neue TG ersetzt wird. Vielmehr werden an deren Stelle Handelsflächen geschaffen.

Somit ist zu begründen, warum für eine vorhandene Nutzung baurechtlich notwendige Stellplätze einer Bestandsanlage ohne Kompensation beseitigt werden. Dieser Nachweis wird nicht erbracht.

Erläutert ist auch nicht, ob die vorhandene TG ggf. öffentliche Stellplätze ausweist.

Umweltprüfung

Neben der Prüfung der Umweltbelange (Punkt 6.1) nach § 1 (6) Punkt 7 BauGB sollte aufgrund der Erheblichkeit der Planung auch eine tiefgründige Prüfung nach § 1 (6) Punkt 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) erfolgen.

Das betrifft den Punkt 6.2 / Umweltprüfung. Entgegen der Aussagen unter 6.2.2 und 6.2.3 werden erhebliche Immissionsbelastungen als auch Beeinträchtigungen des *Mikroklimas* gesehen. Die Planung lässt erkennen, dass die bisher ruhigen und relativ unbelasteten Rücklagen der Grundstücke entlang der Kaiserstrasse (MK 7) durch die Planung signifikant belastet werden. So entstehen nach der vorliegenden Planung Innenhoflagen, die nur eine reduzierte Luftzirkulation erlauben als auch einer fast ungehinderten Emissionseinstrahlung aus dem Parkdeck ausgesetzt sind.

Umweltbericht

Der unter 7.1.2 genannte „allgemein hohe Versiegelungsgrad“ ist indifferent. Erklärte Absicht des Gesetzgebers ist, Eingriffe in die Umwelt durch entsprechende Maßnahmen (TG mit angemessener Erdüberdeckung und Begrünung) zumindest zu mindern (§ 19 (4) BauNVO). Das ist am Bestandsobjekt / unterirdische TG erfolgt. Ein entsprechende Würdigung dieser Maßnahme ist im Umweltbericht nicht zu erkennen.

In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen gewesen, wieso ca. 5.830 m² öffentliche Grünfläche (mit teilweiser Unterbauung TG) auf ca. 800 m² reduziert und für eine erkennbar monofunktionale privatwirtschaftliche Maßnahme aufgegeben wird, zumal der Nachweis zur Notwendigkeit der geplanten Größe des neuen EKZ nicht erbracht wurde.

Die unter 7.2.2 vorgetragene Argumentation der zu erwartenden Immissionsbelastungen durch die bereits **erheblichen**, vorhandenen Belastungen zu **relativieren**, ist hinsichtlich planerischer Sorgfaltspflicht bedenklich. Hier hätte zumindest ein konzeptioneller Vorschlag zur planmäßigen Verbesserung der Bestandssituation erörtert werden können. Unter Würdigung und Berücksichtigung der Aspekte Besonnung, Belichtung und Belüftung sind die getroffenen Aussagen unzureichend.

Der unter 7.2.4 getätigte Hinweis auf fehlende Alternativen ist zu kurz gefasst. An dieser Stelle wäre zumindest eine überschlägige Flächenbilanz für den erwähnten (Alternativ-) Standort angemessen gewesen.

Begründung zum Bebauungsplan sowie Rechtsplanentwurf:

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP

Der Bebauungsplan wird aus einer noch nicht rechtskräftigen FNP-Änderung entwickelt (Punkt 1.3 / Begründung), die wie o.g. zumindest in einigen Punkten bezüglich ihrer Begründung bedenklich ist. Daher entsteht eine unbefriedigende Wechselwirkung aus Bedenken hinsichtlich der FNP-Änderungen mit gleichgelagerten Bedenken zum daraus entwickelten Bebauungsplan.

Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis ist unzureichend begründet. Da es sich um eine Angebotsplanung (im Sinne § 30 (1) BauGB) handelt, ist nicht nachvollziehbar, warum Art und Maß der Bebauung so dominant von privatwirtschaftlichen Interessenslagen bestimmt werden (Punkt 1.6 / Begründung), obwohl in dem stützenden Einzelhandelsgutachten weniger als die Hälfte an Handelsfläche begründet wird.

Hier werden Widersprüche zu den §§ 1a (2) und 2 (1) gesehen.

Der Schluss, dass aufgrund der Innenstadtlage des Plangebietes (integrierte Lage) der gesetzgeberischen Absicht des § 1a (2) BauGB vollumfänglich entsprochen wird, ist eine fehlerhafte Konklusion, da auch in Innenstadtlagen gerade eben unter dem Aspekt der Verdichtung mit dem Schutzgut Boden ebenfalls sorgsam umzugehen ist. Es hätte daher einer detaillierten **Begründung** bedürft, warum ein signifikantes **Mehrpotential an Handelsfläche (+256%)** —als im Gutachten hergeleitet— planerisch ausgewiesen wird. (Aus handeltechnischer Sicht ist allgemein gesicherter Erkenntnisstand, dass auch mit der geplanten Größe des neuen EKZ **keine** wesentlichen Kaufkraftbindungseffekte für die Stadt Haan generiert werden. Kaufkraftabfluss ist vielmehr über die Größe der Stadt Haan im Verhältnis zur Erreichbarkeit und Nähe des Oberzentrums Düsseldorf als auch der Arbeitsplatzmigration definiert. Signifikante Auswirkungen sind jedoch für die unmittelbar im Plangebiet befindlichen als auch an das Plangebiet angrenzenden Bestandshandelsflächen zu erwarten, zumal mit dem neuen EKZ ein sprunghafter Flächenzuwachs von 30% (INTEK-Gutachten S.80 / Bestand ca. 45.000 m²) in einem kurzen Zeitraum geschaffen wird.)

Immissionsschutz

In der Begründung (Punkt 2.1) wird auf Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden WA-Gebiete hingewiesen. An dieser Stelle wäre insbesondere die Auswirkung der Rampe zum Parkdeck als Störquelle zu untersuchen gewesen. Im Gutachten S. 24 wird auf diese Auswirkung hingewiesen. Die Schallabstrahlung zum WA-Gebiet hätte jedoch einer genaueren Untersuchung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse auch für den Außenbereich (bisher ruhige Hofflagen / vor allem auch an der Schillerstrasse) bedürft.

Für das MK 7 wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet und im Rechtsplan unter 1.2 festgesetzt. Im Bereich des MK 7 entstehen entsprechend der Plandarstellungen Binnenhofsituationen, die auch durch Schall als auch Fahrzeugabgase (Parkdeck) belastet werden. Eine nähere Untersuchung dazu ist nicht erfolgt.

Öffentliche Grünfläche

Gemäß einer überschlägigen Ermittlung wird die im Plangebiet befindliche **öffentliche** Grünfläche von ca. 5.830 m² auf ca. 800 m² (14%) reduziert. Auch hier wäre im Zusammenhang mit der o.g. Handelsflächenmehrausweisung zu begründen gewesen, warum diese Fläche ohne erkennbare planerische Not aufgegeben wird. Die Würdigung der §§ 1a (2) und 9 (1) Punkt 3 BauGB erfolgt unausgewogen (vgl. auch unter FNP).

Unter Punkt 2.4 der Begründung wird eine Begründung der ca. 130m langen Nordfassade „angestrebt“. Diese Aussage ist hinsichtlich eines erkennbaren Planungswillens unzureichend. Hier wäre eine Festsetzung angezeigt gewesen.

Es wird angeregt, den **Verlust** an öffentlicher Grünfläche auf **maximal 50%** zu **begrenzen** und die Baufeldausdehnung des MK 1 entsprechend zu überarbeiten.

Umweltbericht

Im Umweltbericht (Punkt 3.3) wird nicht bewertet, dass im MK 8 eine große Handelsfläche seit längerem unbelegt ist und unmittelbar angrenzend gleichartige Handelsfläche neu und noch größer ausgewiesen wird. Auch an dieser Stelle wäre eine Erörterung des sparsamen Umganges mit Ressourcen (auch Boden) angemessen gewesen.

Hinsichtlich der Punkte 3.3 / 3.4 / 3.5 (Bestand) zu 4.1.3 / 4.1.4 / 4.1.5 (Planung) werden Bedenken vorgebracht. Für das Kerngebiet (ca. 23.000 m² / Begründung S. 11) erfolgen keine Aussagen zur Bodenversiegelung. Bodenschutz definiert sich wesentlich auch durch eine GRZ-Festsetzung. Ein diesbezügliches Planungsziel ist — vor allem unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße — nicht erkennbar.

Entsprechend der Plandarstellungen ist davon auszugehen, dass beide Teile MK 1 mit 100% überbaut werden. Inwiefern auf dieser Fläche Bodenschutz, Entwässerung und Beseitigung des Regenwassers angemessen realisiert werden können, hätte einer substantiierten Darstellung bedurft. Die Realisierung der unter 4.3.2 genannten Maßnahmen sind somit für ca. 30% des Plangebietes (MK 1) ggf. nicht umsetzbar. Die zusammenfassende Einschätzung des Fachgutachters zur Bestandsbewertung (Punkt 3.10) „Umweltzustand ... der Schutzgüter ... überwiegend sehr gering“ ist bedenklich, da u.a. der Kreis Mettmann mit Schreiben vom 24.10.1994 eine konträre Auffassung „durchgrünter Innenblockbereich mit einer vielfältiger Vegetation“ vertritt.

Allein die Betrachtung der Auswirkungen auf das Siedlungsbild (Punkt 4.1.7) lässt andere Schlüsse zu. Eine gewachsene Siedlungsstruktur wird an einer **entscheidenden**, neu zu definierenden Schnittstelle zum öffentlichen Raum (Nordseite Plangebiet) durch eine **atypische**, monotone städtebauliche Raumkante und Verlust an öffentlichem Raum entwickelt. Diese Planungsziel als Qualitätsverbesserung zu werten, wird bezweifelt.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung des § 30 (1) BauGB ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bedenklich.

An keiner Stelle der Begründung wird herausgearbeitet, **warum** das Maß der baulichen Nutzung für die GFZ großflächig auf 3,0 festgesetzt wird, obwohl in der Betrachtung des unmittelbaren Umfeldes diese Dichte **großflächig** nirgends erkennbar ist, als auch die rechtskräftigen B-Pläne die GFZ i.d.R. mit 2,0 und punktuellen Überschreitungen bis 2,4 darstellen.

An mehreren Stellen der Begründung wird von offener und aufgelockelter Bauweise hinsichtlich der Bestandsbewertung im Plangebiet gesprochen (Punkt 1.5), ohne die Brüche als auch die ggf. erforderlichen städtebaulichen Übergänge zu erörtern und die neue Entwicklung zu begründen.

Widersprüchlich ist die GFZ-Festsetzung von 3,0 bei einer zulässigen Vollgeschosszahl von II für MK 1. Unter Berücksichtigung von § 20 BauNVO und § 2 (5) BauO NRW ist diese Festsetzung nicht schlüssig. Das Fehlen einer diesbezüglichen Begründung ist bedenklich.

Des weiteren fehlen jegliche Aussagen zur GRZ, zumal der Grad der Bodenversiegelung durch den Gesetzgeber zunehmend kritisch bewertet wird (spiegelt sich in der nunmehr stets erforderlichen Umweltprüfung für Bauleitverfahren wider).

Das planerisch beabsichtigte Maß der Bebauung hätte bezüglich des Volumens auch über Festsetzungen zur Baumassenzahl gesteuert werden können. Das Fehlen jeglicher dahingehender Angaben lässt zu geringen Festsetzungs- und Planungswillen erkennen.

Im Verkehrsgutachten (S. 23) werden Geschosshöhen von 2 * 5m genannt (+ zurückgesetzte massive Brüstung von 1,5m). Das entspricht selbst unter Zugrundelegung von Altbaugeschosshöhen mindestens drei „normalen“ Vollgeschossen (3 * 3,30m).

Es wird daher angeregt, die **Höhe** der geplanten Bebauung durch geeignete Festsetzungen genauer zu **definieren**. Die optisch wirksame Bebauungshöhe entlang der Nordseite des EKZ sollte um mindestens **2m reduziert** werden. (Beispielsweise beträgt die Traufhöhe der „Alten Polizeiwache“ an deren relevanten Südseite ca. 7,20m.) Die angeregte Höhenreduzierung würde eine wesentlich bessere städtebauliche Verhältnismäßigkeit zur relevanten Bestandsbebauung an der Schillerstrasse herstellen. In diesem Zusammenhang ist gleichfalls das natürliche Gefälle der Topographie im Plangebiet von Süden nach Norden zu berücksichtigen (vgl. Querschnitt und Schnitt Bestand). Auch hätten die dargestellten Geländemodellierungen (Anschüttungen) einer Festsetzung bedurft, da sie der Kaschierung eines Geschosses dienen.

Bauweise

Bedenklich ist, dass für die flächenmäßig größten Gebietsausweisungen MK 1 als auch für MK 7 keine Aussagen zur Bauweise erfolgen, zumal sich diese Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Objekten (Kaiserstrasse) als auch zum Schillerpark befinden. Eine entsprechende

Festsetzung, die städtebaulich begründet und nachvollziehbar ist, fehlt. Ein Bezug zum § 9 Denkmalschutzgesetz NRW wäre ggf. angemessen gewesen.

Städtebaulich bedenklich ist die gegebene Einsehbarkeit des gesamten Parkdecks aus den Obergeschossen der angrenzenden westlichen Wohnbebauung und der überwiegend für Wohnzwecke genutzten Obergeschosse der übrigen Bebauung (vgl. Schnitt- und Ansichtsdarstellungen). Ebenfalls problematisch zu werten ist die Lage des EKZ im kleinräumigen städtebaulichen Kontext. Die Mikrolage des EKZ bildet sich zur *Kaiserstrasse* als Lage in zweiter Reihe mit einem bescheidenen Zugang ab. Der Frontlängenanteil zum *Neuen Markt* ist im Verhältnis zum Größe des EKZ eher gering. Daraus folgt, dass die stadträumliche Erlebbarkeit hinsichtlich der beabsichtigten Center-Wirkung wenig überzeugend ist. Eine Modelldarstellung hätte diese problematischen Zusammenhänge aufgezeigt.

Ensemble Schillerpark — Alte Polizeiwache — EKZ — Anlieferzufahrt Schillerstrasse

Unzureichend wurden städtebauliche Ensemblewirkungen untersucht. Das betrifft vor allem den Bereich des südlichen *Schillerparks* mit seinen stadträumlichen Bezügen zum *Neuen Markt* als auch zur *Schillerstrasse*.

Bedenklich ist, wenn gegenüber dem restlichen öffentlichen Schillerpark, der dem Allgemeinwohl dient, eine ca. 130m lange, fast ungliederte, massive und ca. 10m hohe Fassade mit einer dahinter liegenden introvertierten monofunktionalen Nutzung errichtet werden soll — ein städtebauliches Element, dass in dieser Form für die Haaner Innenstadt atypisch ist.

Dadurch entsteht die städtebaulich unbefriedigende Situation, dass die „Alte Polizeiwache“ durch das unangemessene Heranrücken des EKZ stadträumlich in eine **Randlage** in Bezug zum flächenmäßig neu definierten Schillerpark gedrängt wird. Städtebaulicher Effekt ist, dass die „Alte Polizeiwache“ zum ungeeigneten Maßstabsbildner für eine wenig attraktive EKZ-Rückseite degradiert wird. **Daher wird eine angemessene Korrektur dieser Raumkante angeregt.** Die Verlegung der jetzt dargestellten Raumkante / EKZ um ca. 20m nach Süden würde eine ausgewogenere städtebauliche Verhältnismäßigkeit des südlichen Schillerparks zum EKZ als auch der „Alten Polizeiwache“ zum Schillerpark und zum EKZ herstellen.

Weiter wird angeregt, die **Anlieferrampe** an der Schillerstrasse im Zuge der Neuplanung **aufzugeben**. Dadurch würde die gewünschte und städtebaulich begrüßenswerte südliche fußläufige Verbindung zwischen *Schillerstrasse* und *Neuem Markt* mit der Anbindung zur Schillerstrasse eine entscheidende städtebauliche Qualitätsverbesserung erfahren. (Argumente, die den Verzicht auf die Anlieferrampe stützen, sind auch nachfolgend / Schallschutz dargestellt.)

in diesem Zusammenhang wird ebenso zu bedenken gegeben, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs der „Alten Polizeiwache“ die zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41a als auch 41d 1. Änderung wesentliche Teile im Südbereich des Schillerparks als öffentliche Grünfläche (mit teilweiser Garagenunterbauung) darstellen. Diese **städttebauliche Situation** war ein **wesentlicher Grund** zum Erwerb der „Alten Polizeiwache“. Unter der Kenntnis der nunmehr planerisch beabsichtigten Entwicklung zur Randlage gegen eine überdimensionierte Fassade, hätte die Firmengruppe Adelt vom Erwerb Abstand genommen.

Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten

Die getroffene Annahme zu den Fahrzeugbewegungen / Stellplatz und h mit 0,44 (Gutachten S.25) ist unrealistisch. In der Parkplatzlärmstudie werden für die geplante Nutzung zur vergleichenden Einschätzung deutlich höhere Werte genannt. Realistisch ist ein Wert zwischen 0,6 bis 1,0 (Studie S.60).

Da weder Aussagen zum Branchenmix vorliegen bzw. festgesetzt sind, muss von der geplanten Nutzung EKZ ausgegangen werden. Die Annahme eines innerstädtischen Parkhauses ist nicht adäquat. Auch sind die erwähnten sogenannten Verbundeffekte (S.25) nicht nachvollziehbar, da die neuen Parkplatzanlagen einem privatwirtschaftlich betriebenen EKZ zugehören werden und somit deren Betrieb und deren Interessenlage untergeordnet sind. (Eine Parkraumbewirtschaftung als auch konkrete Aussagen zum Betrieb sind nicht erkennbar.) Unter Würdigung der dargelegten Aspekte sind die niedrigen Annahmen des Gutachtens bedenklich.

Aus vorgenannten Überlegungen resultieren dann Erhöhungen der ermittelten dB(A) – Werte für die Teilbeurteilungspegel des Parkdecks um mindestens 2 bis ggf. 4 dB(A). Der Nachweis wäre für diese

realistischere Annahme zu führen. (Im Gutachten wurden keine Teilbeurteilungspegel für die Geräuschimmissionen des Parkdecks ausgewiesen.)

Mit der vorliegenden Planung werden bisher geschützt bzw. innen liegende Hoflagen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung aufgelöst und zukünftig Immissionen ausgesetzt. Diese neue Wechselwirkung zwischen Wohnbebauung und EKZ wäre im Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse auch für den **Außenbereich** gemäß § 1 (6) Punkt 1 BauGB zu untersuchen gewesen. Bedenklich ist, dass den betroffenen Grundstücken mit der Neuplanung jegliche Ruhe- und Rückzugsbereiche für die Bewohner entzogen werden.

Weiter bleibt ungeklärt, warum unter der gutachterlichen Annahme der niedrigen Stellplatzfrequentierung überhaupt so viele Stellplätze ausgewiesen wurden. Es entsteht der Eindruck, dass entweder Überkapazitäten aufgebaut werden oder man sich der eigenen Kapazitätsermittlung nicht sicher ist. Dieser Widerspruch wäre aufzuklären.

Um die Immissions-Prognosewerte zu erreichen, werden zur Ausbildung der Belages der Parkdecks Annahmen getroffen (Gutachten S.30 und Parkplatzlärmstudie S. 55), die einer Festsetzung im Rechtsplan bedürft hätten.

Die Annahme, dass es sich bei dem geplanten Parkdeck um eine dreigeteilte Anlage (Gutachten S.26) handelt, ist nicht nachvollziehbar. So zeigt die Abbildung auf S.26 / Gutachten eine Hauptzirkulation für eine aus verkehrsplanerischer Sicht eher ungünstig gestaltete Anlage, die ein erhöhtes Parksuchverhalten impliziert.

So ist davon auszugehen, dass die angesetzte begünstigende Dreiteilung mit der gleichförmigen Annahme zur Verteilungsdichte der Stellplätze hinsichtlich der Prognosewerte nicht haltbar ist. Indizien dafür sind auch die Hinweise in der Parkplatzlärmstudie S. 62, die für Anlagen mit weniger als drei Zufahrten zusätzliche Untersuchungen fordert. Es kann daher erwartet werden, dass gerade die westlich und nordwestlich angrenzenden WA-Gebiete einer höheren Schallimmissionsbelastung ausgesetzt sind, als im Gutachten dargestellt ist.

In diesem Zusammenhang ist die Wirksamkeit der vorgeschlagenen 1,5m hohen Brüstung nicht untersucht worden, wie überhaupt Darstellungen mittels Isophonen für das Parkdeck und allen Rampen und Zufahrten fehlen, woraus die Immissionsbelastungen gegenüber der Nachbarschaft und insbesondere auch der Hoflagen erkennbar gewesen wären. Dies ist bedenklich, da somit möglicherweise erforderliche Festsetzungen nicht getroffen wurden.

Ungeklärt ist auch die Frage der zu erwartenden Immissionsbelastungen aus den erforderlichen Lüftungsanlagen der TG. Warum diese Untersuchung nicht erfolgen konnte (Gutachten S.35), ist nicht plausibel erklärt. (Aufgrund der festgelegten Geometrie, Kapazität und Frequentierung wäre sehr wohl eine qualitativ gesicherte Abschätzung möglich gewesen.) Die Notwendigkeit einer diesbezüglich frühzeitigen Untersuchung erklärt sich schon aus der geplanten Größe der Gesamtanlage mit dem dann erfahrungsgemäß zu erwartenden Planungsbedarf.

Verzicht auf Parkdeck

Aufgrund der ungeklärten und zu erwartenden Probleme mit dem Parkdeck wird angeregt, auf das **Parkdeck** ganz zu **verzichten** und die ggf. noch notwendigen Stellplätze unterirdisch zu planen. (Dadurch würde auch die für den Besucher / Kunden des EKZ verkehrstechnisch ungünstige Situation aufgelöst werden, sich an der Zufahrt entweder für das Deck oder die TG entscheiden zu müssen. In der Praxis sind solche Situationen für den Nutzer i.d.R. mit zusätzlichem Stress verbunden.)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind Unstimmigkeiten enthalten, die einer weiteren Bearbeitung bedürfen:

- Der Verlust von 28 geschützten Bäumen (Fachbeitrag S.27) und die Nachpflanzung von 84 Bäumen ist in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Wo und wie erfolgt die Nachpflanzung? Ggf. wäre eine Festsetzung erforderlich gewesen.
- Die Teilflächenangaben im Fachbeitrag (S.24) stimmen nicht mit den Angaben im Bebauungsplan / Entwurfsbegründung (S.11) überein.
- Die Tabelle 4 im Fachbeitrag (S.24) enthält Unstimmigkeiten in den Rechengängen.

* Im Anhang B fehlt die „Bewertung von Biotypen nach ...“.
Es wird angeregt, die Unstimmigkeiten durch eine entsprechende Überarbeitung auszuräumen.

E.: 22.6 z.Vg.
Bo, z.Vg.

REDEKER SELLNER DAHS & WIDMAIER RECHTSANWÄLTE

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Vorab per Telefax: 02129 / 911 591

Bürgermeister der Stadt Haan

- Bauplanungsamt -

Herrn Rautenberg

Steinkulle 26

42781 Haan

Bonn, den 22. Juni 2006

Reg.-Nr. 10 06 1037

WSR/tw/19/1037gg-22.06

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape:

Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110

Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Schiffer/Frau Oferath

e-mail: kretschmann@redeker.de

Bauleitplanung der Stadt Haan
20. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

hier: Förmliche Offenlage der Planentwürfe im Zeitraum vom 22.05.2006 bis zum
23.06.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, vertreten wir in den o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen der

1. [Redacted]

Schillerstraße

42781 Haan

2. [Redacted]

Untern zum Holz

42563 Solingen

Bonn
Mozartstraße 4-10
D-53115 Bonn
Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0
Fax +49 / 228 / 72 62 5-99
e-mail: bonn@redeker.de

Berlin
Kurfürstendamm 218
D-10718 Berlin
Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0
Fax +49 / 30 / 88 56 65-99
e-mail: berlin@redeker.de

Brüssel
60, Avenue de Cortenberg
B-1000 Brüssel
Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0
Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9
e-mail: bruessel@redeker.de

Karlsruhe
Herrnstraße 23
D-76133 Karlsruhe
Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3
Fax +49 / 721 / 91 34 34-4
e-mail: karlsruhe@redeker.de

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0
Fax +49 / 341 / 21 37 8-30
e-mail: leipzig@redeker.de

London
285 Strand
GB-London WC2R 1BH
Tel. +44 / 20 / 70 67 23 00
Fax +44 / 20 / 74 30 03 06
e-mail: london@redeker.de

000730

3. [REDACTED]
Ellscheider Straße [REDACTED]
42781 Haan

4. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

5. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

6. [REDACTED]
Kaiserstraße [REDACTED]
42781 Haan

7. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

Des weiteren zeigen wir an, daß wir zwischenzeitlich auch mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen nachfolgender planbetroffener Bürger

1. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

2. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan

3. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

4. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

5. [REDACTED]
Schillerstraße [REDACTED]
42781 Haan

und nachfolgenden Eigentümern der Eigentümergemeinschaft [REDACTED] Haan, Windhövel [REDACTED] 42781 Haan, namentlich

1. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan

2. [REDACTED]
Feuerbach Straße [REDACTED]
42781 Haan

3. [REDACTED]
Wiedenhofer Straße [REDACTED]
42781 Haan

4. [REDACTED]
Robert-Stolz-Weg [REDACTED]
42781 Haan

- | | |
|--|--|
| 5. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan | 6. [REDACTED]
Wibbelrather Weg [REDACTED]
42781 Haan |
| 7. [REDACTED]
Bollenberger Busch [REDACTED]
42781 Haan | 8. [REDACTED]
Holbeinweg [REDACTED]
40724 Hilden |
| 9. [REDACTED]
Schumannstraße [REDACTED]
42781 Haan | 10. [REDACTED]
Beethovenstraße [REDACTED]
42781 Haan |
| 11. [REDACTED]
Zwengenberger Straße
42781 Haan | 12. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan |
| 13. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan | 14. [REDACTED]
Frankenstraße [REDACTED]
46446 Emmerich |
| 15. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan | 16. [REDACTED]
Moltkestraße [REDACTED]
42699 Solingen |
| 17. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan | 18. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan |
| 19. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan | 20. [REDACTED]
Voisheideweg [REDACTED]
42781 Haan |
| 21. [REDACTED]
Thunbuschstraße [REDACTED]
42781 Haan | 22. [REDACTED]
Windhövel [REDACTED]
42781 Haan |

beauftragt sind.

Unsere Bevollmächtigung wird insoweit anwaltlich versichert.

Der Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" liegen in der Zeit vom 22.5.2006 bis einschließlich zum 23.6.2006 öffentlich aus.

Ziel der initiierten Bauleitplanung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit deutlich mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt von Haan. Die geplante „Windhövel-Passage“ soll zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße errichtet werden. Investor des projektierten Einkaufszentrums ist die ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, auf deren Kosten die insoweit notwendigen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Gegen diese jeweils im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung und die darin vorgesehenen Darstellungen bzw. Festsetzungen nehmen wir innerhalb der Einwendungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB namens und in Vollmacht unserer Mandanten wie folgt Stellung:

1. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan hat schon deshalb keinen rechtlichen Bestand, weil sie städtebaulich nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demnach ist die Gemeinde planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen, d.h. sie ist ermächtigt, eine "Städtebaupolitik" entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Mit Blick auf diese niedrige Schwelle, die für die Planungsbefugnis gilt, sind Bauleitpläne bereits dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung vorgeschoben wird.

Die im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung dient ausschließlich der Befriedigung der wirtschaftlichen Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, die an einer möglichst profitablen Vermarktung der insbesondere wegen ihrer Lage im Innenstadtkern interessanten Flächen interessiert ist. Dieses rein wirtschaftliche Interesse kommt in der vorgestellten Bauleitplanung insbesondere darin zum Ausdruck, daß im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen ist. Bereits aus diesem Grund fehlt der im Entwurf vorgestellten Bauleitplanung die städtebauliche Erforderlichkeit.

Auch sind weder der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans noch der Bebauungsplanbegründung nachvollziehbare Gründe dafür zu entnehmen, daß die initiierte Bauleitplanung tatsächlich erforderlich ist. Soweit der Rat der Stadt Haan gemäß seinen Ausführungen unter Ziffer 1.7 der Bebauungsplanbegründung den Eindruck zu erwecken versucht, daß die Errichtung der "Windhövel-Passage" städtebaulich erforderlich sei, um die vorhandenen Verkaufsflächendefizite für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarf zu beheben, überzeugt seine Begründung nicht.

Der Rat der Stadt Haan beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des von der Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH (GHW) erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens. Dieses „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ ist bereits im Februar 2000 im Auftrag des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf erstellt worden.

Diese Prognose, die der Plangeber sich zu eigen gemacht hat, ist – wie nachfolgende Erwägungen erweisen werden – nicht geeignet, den Nachweis dafür zu erbringen, daß der von dem Rat der Stadt Haan unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen tatsächlich vorhanden ist.

Dies ist zum einen deshalb der Fall, weil das der Abwägungsentscheidung zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten zwischenzeitlich veraltet ist und seine Aussagen damit zum großen Teil überholt sind.

Mit Blick darauf, daß in den vergangenen sechs Jahren, die seit Erstellung des Gutachtens vergangen sind, weitere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Haan angesiedelt worden sind, wäre es notwendig gewesen, diese aktuellen Entwicklungen in den Blick zu nehmen und davon ausgehend den weiteren Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen

Einzelhandelsflächen zu prognostizieren. Hätte der Rat der Stadt Haan im Rahmen seiner Planungsentscheidung den Bestand der derzeit in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsflächen nicht ausgeklammert, sondern ihn seiner gesetzlichen Verpflichtung entsprechend in den Blick genommen, so hätte er ohne weiteres feststellen können, daß der unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben ist.

Zum anderen ist die Aussagekraft des Einzelhandelsgutachtens deshalb in Frage gestellt, weil es lückenhaft ist. Zwar läßt das in Streit stehende Einzelhandelsgutachten keine methodischen oder kalkulatorischen Fehler erkennen. Die Unvollständigkeit des Einzelhandelsgutachtens folgt jedoch daraus, daß es sich im Schwerpunkt mit der Situation des Einzelhandels im Kreis Mettmann auseinandersetzt und nicht spezifisch auf den Einzelhandel in der Stadt Haan zugeschnitten ist.

Soweit die Gutachter sich auf S. 75 bis 90 punktuell mit der Einzelhandelsituation in Haan auseinandergesetzt haben, bleiben ihre Feststellungen oberflächlich, weil ihnen ein konkreter Bezug zu den tatsächlich in der Stadt Haan vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht zu entnehmen ist. Insbesondere bleibt offen, wie sich die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Stadtmitte auf andere zentrale Versorgungsbe-
reiche der Stadt Haan auswirkt.

Eine Bauleitplanung, die auf offensichtlich fehlerhafter Tatsachengrundlage beruht, hat rechtlich keinen Bestand und ist damit zum Scheitern verurteilt.

Soweit der Plangeber die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen mit den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens begründet, überzeugen seiner Ausführungen schließlich auch aus folgendem Grund nicht:

Während die Gutachter für den Innenstadtbereich einen zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Umfang von lediglich 6.900 m² Verkaufsfläche prognostiziert haben (S. 90 des Einzelhandelsgutachtens), ermöglichen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der Kerngebiete und insbesondere die hier zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehenen Festsetzungen die Errichtung einer Einkaufspassage, die nahezu über die doppelte Verkaufsfläche verfügt. Die initiierte Bauleitplanung geht folglich völlig am aktuellen Einzelhandelsbedarf vorbei.

2. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan verstößt schließlich auch gegen das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot.

Das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, steht in engem Zusammenhang mit § 1 Abs. 7 BauGB n.F. und stellt sich als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes dar. Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen. Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs. 2 BauGB unmißverständlich zum Ausdruck. § 2 Abs. 2 BauGB liegt die Vorstellung zugrunde, daß benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen diesen Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen, sofern nachteilige Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Nachbargemeinde zu befürchten sind.

Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde die verbrauchernahe Versorgung der dortigen Bevölkerung in Frage stellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluß bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluß ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann.

Mit Blick darauf, daß die ca. 29.000 Einwohner zählende Stadt Haan unmittelbar von den Städten Erkrath, Hilden, Mettmann, Solingen und Wuppertal umgeben ist, hätte der Rat der Stadt Haan weitere Untersuchungen dahingehend anstrengen müssen, ob und gegebenenfalls welche Auswirkungen die Errichtung der "Windhövel-Passage" auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden hat. Hinzu kommt die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, der unter landesplanerischen Gesichtspunkten die Funktion eines Oberzentrums zukommt.

Der vorgestellten Bauleitplanung zufolge kann weder mit Sicherheit ausgeschlossen werden, daß der Einzelhandel in den Nachbargemeinden geschädigt wird noch kann mit Sicherheit verneint werden, daß die Zentrenstruktur der Nachbargemeinden nachteilig verändert wird.

3. Die Umwandlung der zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße und dem Schillerpark gelegenen Grünflächen ist in keiner Weise mit der Bodenschutz-Klausel des § 1 a Abs. 2 BauGB zu vereinbaren. Danach soll nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Städtebaulich nachvollziehbare Belange, die es rechtfertigen könnten, die normative Grundentscheidung für den Bodenschutz in der Bauleitplanung zu überwinden, sind weder aus der Begründung zum Flächennutzungsplan noch der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Gegenwärtig ist im Plangebiet eine ca. 6.500 m² große öffentliche Grünfläche vorhanden. Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehene Darstellung weiterer Kerngebietsflächen und die im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung weiterer Kerngebiete haben zur Folge, daß diese für den Innenstadtbereich wichtige Grünfläche zum großen Teil versiegelt werden. Bei Verwirklichung des projektierten Einkaufszentrums verbleibt eine Grünfläche von lediglich 930 m².

Die Ausführungen des Rates der Stadt Haan in den jeweiligen Planbegründungen lassen den Nachweis dafür, daß die Einbeziehung der Grünflächen zur Verwirklichung des völlig am Bedarf vorbeigeplanten „Prestige-Objektes“ zwingend erforderlich sind, vermissen. Eine sachgerechte Abwägung zwischen der Bodenschutz-Klausel und dem – rein wirtschaftlichen – Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co findet in den jeweiligen Begründungen der im Entwurf vorliegenden Bauleitpläne nämlich an keiner Stelle statt. Es wird also nicht einmal der Versuch unternommen, entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB n.F. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daß bei der nunmehr vorgesehenen Verdoppelung der Kerngebietsflächen in erheblichem Maß Grünflächen in Anspruch genommen werden und damit dem Gebot des § 1 a BauGB massiv zuwider gehandelt wird, bleibt völlig unberücksichtigt.

Auch wenn man die den jeweiligen Planentwürfen zugrundegelegten Umweltberichte in den Blick nimmt, ist eine sachangemessene Auseinandersetzung mit den durch die Bodenschutz-Klausel aufgeworfenen Fragen nicht ersichtlich.

Daß die Stadt Haan sich ausschließlich von den wirtschaftlichen Interessen des Projektentwicklers an einer möglichst profitablen Ausnutzbarkeit des Plangebiets hat leiten lassen und sich dabei in rücksichtsloser Weise über die nicht weniger schutzwürdigen Belange des Naturschutzes hinweggesetzt hat, belegt zudem die Tatsache, daß im Plangebiet insgesamt 28 unter Schutz gestellte alte Bäume gefällt werden müssen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, der nach § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) zu vermeiden ist.

4. Durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen schließlich gegen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der Kerngebiete.

Das städtebauliche Erscheinungsbild eines Kerngebietes ist nach § 7 Abs. 1 BauNVO gekennzeichnet durch das Vorwiegen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Hauptnutzungen bestimmen die Eigenart eines Kerngebietes. Mit dem vielfältigen und vielgestaltigen Angebot der in § 7 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Hauptnutzungen erfüllt das Kerngebiet im städtebaulichen Ordnungsgefüge zentrale Funktionen. Festsetzungen, die zu einem völligen oder auch zum weitgehenden Ausschluß der nach § 7 Abs. 1 BauNVO in einem Kerngebiet zulässigen Hauptnutzung führen, rauben dem Kerngebiet seine Nutzungsvielfalt und damit seine Identität als Zentrum.

Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO,
Kommentar, § 7 Rn. 40.

Zwar ist ausweislich der textlichen Festsetzung 1.2 zum Bebauungsplan – mit Ausnahme von Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB – nicht vorgesehen, die Variationsbreiten der in einem Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Wege der städtebaulichen Feinsteuerung weiter zu gliedern.

Mit Blick darauf, daß Ziel der Festsetzung des Kerngebietes ausschließlich die Errichtung der "Windhövel-Passage" ist, steht bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 fest, daß die in einem Kerngebiet insgesamt zulässigen Hauptnutzungen, die dessen Eigenart bestimmen, vorliegend überhaupt gar nicht verwirklicht werden sollen. Daß

hier zentrale Einrichtungen der Verwaltung oder Kultur entstehen sollen, ist mit Blick auf die Errichtung des Einkaufszentrums, das nahezu die gesamte Fläche des Plangebiets einnimmt, ausgeschlossen.

Insoweit hat der Rat der Stadt Haan einer Baugebietsfestsetzung getroffen, die nicht mit dem projektierten Vorhaben in Einklang zu bringen ist. Geht es – wie vorliegend – ausschließlich um die Errichtung eines Einkaufszentrums, so hat der Verordnungsgeber der Baunutzungsverordnung dem Plangeber mit der Möglichkeit zur Festsetzung von Sondergebieten (§ 11 BauNVO) ein spezielleres Instrument zur Verfügung gestellt, von dem auch der Rat der Stadt Haan entsprechend Gebrauch zu machen hat.

5. Des weiteren bestehen auch erhebliche rechtliche Bedenken an der Zulässigkeit der im Kerngebiet zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen. Denn der Bebauungsplanbegründung ist an keiner Stelle zu entnehmen, warum die nach § 17 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vollständig ausgeschöpft werden muß. Dies wäre aber mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung, die gerade nicht durch Großflächigkeit gekennzeichnet ist, entsprechend zu begründen gewesen. Diese Festsetzung widerspricht zudem den Ausführungen des Rates der Stadt Haan in der Bebauungsplanbegründung, in der von einer offenen und aufgelockerten Bebauung die Rede ist.

Weiter ist bedenklich, daß für die flächenmäßig größten Gebietsfestsetzungen – MK 1 und MK 7 – keine Aussagen zur Bauweise erfolgen, obwohl diese Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Objekten sowie zum Schüllerpark liegen. Hätte der Plangeber sich bei Festsetzung der Bauweise in diesen Baugebieten von den zwingenden Vorgaben des § 9 Denkmalschutzgesetz NW leiten lassen, hätte er sich mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung für eine offene Bauweise aussprechen müssen.

6. Die nunmehr der Öffentlichkeit vorgestellte Bauleitplanung spricht schließlich den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Planungsleitlinien Holm. Danach sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu ent-

wickeln. Die von der Stadt Haan im Entwurf des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 143 vorgestellten Planungsziele laufen in die genau entgegengesetzte Richtung. Insbesondere der Bebauungsplangentwurf genügt offenkundig nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sondern verschärft die Konflikte, die das unmittelbare Nebeneinander von gewerblicher Einzelhandelsnutzung mit all ihren typischen Emissionen und dem immissionsempfindlichen Wohnen zwangsläufig und unvermeidbar mit sich bringen. Das immissionsschutzrechtliche Trennungsgesetz des § 50 BImSchG schließt jedenfalls die Festsetzung eines Kerngebietes, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geschaffen werden sollen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet aus.

Die nachfolgende Betrachtung erhebt keineswegs den Anspruch auf Vollständigkeit. Sie erweist jedoch, daß die Abwägung im Hinblick auf die Lärmimmissionen von Grund auf und damit insgesamt mangelhaft und deshalb unbrauchbar ist. Eine auf dieser Grundlage ergehende Satzungsbeschlüsse wäre damit offenkundig und grob rechtswidrig.

- a) Für die Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Haan ist vor allem von Belang, ob die durch den anlagebezogenen Zu- und Abgangsverkehr sowie die durch die Benutzung der Parkdecks hervorgerufenen Immissionen aus Sicht der mittelbar betroffenen Nachbarschaft als zumutbar angesehen werden können.

Der Rat der Stadt Haan irrt, wenn er meint, die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen allein nach Maßgabe technischer Regelwerke – wie hier namentlich nach Maßgabe der TA Lärm – beurteilen zu können. Denn die TA-Lärm gilt unmittelbar nur für die immissionsschutzrechtliche Prüfung solcher Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen, nicht jedoch für den Erlass eines Bebauungsplans, auch wenn dieser letztlich der Verwirklichung eines konkreten Vorhabens dienen soll.

vgl. dazu nur OVG Münster, Urt. v. 25.11.2005 – 7a D
11/04 .NE –, ÖffBauR 2005, 54 f.

Zwar können für die Bemessung der Zumutbarkeit der mit einem anlagebezogenen Vorhaben verbundenen Lärmbeeinträchtigungen der TA-Lärm brauchbare

Anhaltspunkte entnommen werden. Dies entbindet den Plangeber aber nicht vor einer eigenständigen Abwägung betreffend die unter Lärmgesichtspunkten aufgeworfene Immissionsituation.

Vor diesem Hintergrund hätte es der Rat der Stadt Haan unter Hinweis auf die Ergebnisse der von der ITG Immobilien-Trehand-GmbH & Co. in Auftrag gegebenen „Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Windhövelpassage in Haan“ aus März 2006 nicht bei der bloßen Feststellung bewenden lassen dürfen, daß auf der Grundlage dieser Prognose eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen werden könne. Sind schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten, hat der Rat nämlich in eigener Verantwortung abzuwägen, ob die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele so hinreichend gewichtig sind, um an der Bebauungsplanung festzuhalten, oder ob die Planung nicht mit Blick auf die mit ihr verbundenen Immissionsauswirkungen weniger gewichtig ist und deshalb die der Planung entgegenstehenden Immissionsbelange nicht überwindbar sind.

Diesen Anforderungen wird die zum Lärmschutz getroffene Abwägungsentscheidung nicht gerecht.

b) In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts,

s. insbesondere NVwZ-RR 2000, 146; BVerwGE 117, 58,

ist weiter anerkannt, daß auch Lärm, der unterhalb der in den technischen Normen und Regelwerken vorgegebenen Immissionsgrenz- und Richtwerten verbleibt, abwägungserheblich sein kann. Dies folgt bereits aus dem immissionsschutzrechtlichen Optimierungsgebot.

Entgegen dieser ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung wird in dem immissionsschutzrechtlichen Gutachten angenommen, daß Erhöhungen des Lärmniveaus nicht schlechthin, sondern nur dann abwägungsrelevant sind, wenn sie bestimmte qualitative Merkmale erfüllen. Auch insoweit erweist sich die Abwägungsentscheidung als fehlerhaft.

c) Der Rat der Stadt Haan durfte die Immissionsprognose der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH auch deshalb nicht in seine Abwägung, ob die von dem

projektierten Einkaufszentrum ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen der Nachbarschaft zumutbar sind, einstellen, weil dieses Gutachten in mehrfacher Hinsicht an methodischen Fehlern leidet und bereits deshalb keine zuverlässige Aussage über die tatsächliche Lärmbetroffenheit der angrenzenden Nachbarn zuläßt. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Soweit die Lärmgutachter davon ausgehen, daß Anlieferverkehr nur in der Zeit zwischen 7 und 20 h stattfinden wird, verkennen sie, daß eine Anlieferung von Geschäften, die in der Windhövelpassage eingerichtet werden sollen, typischer Weise schon deutlich vor 6 h stattfindet. Mit Blick darauf, daß der Anlieferverkehr im wesentlichen über die Rampe an der Schillerstraße erfolgen soll, wäre es nicht zuletzt mit Blick darauf, daß entlang der Schillerstraße überwiegend Wohnhäuser vorhanden sind, die aufgrund ihrer Lage in einem allgemeinen Wohngebiet besondere Wohnruhe genießen, erforderlich gewesen, diesen Aspekt im Rahmen der Immissionsprognose ausführlicher zu betrachten. Hinzu kommt, daß es sich bei der Schillerstraße um eine sehr schmale Straße handelt und auch die Zufahrt zu dem projektierten Einkaufszentrum über die Schillerstraße so konzipiert ist, daß hier Lkw nur nacheinander einfahren können. Dies hat zur Folge, daß es während der Hauptanlieferungszeiten voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsstörungen auf der Schillerstraße kommen wird. Der durch das Anfahren und Abbremsen schwerer Lkw verursachte Lärm, der als anlagenbezogener Lärm ebenfalls dem projektierten Einkaufszentrum zuzurechnen ist, ist in der Immissionsprognose ebenfalls nicht angemessen betrachtet worden.

Mit Blick auf die Immissionskonflikte, die durch das Nebeneinander von Kerngebieten auf der einen und allgemeinen Wohngebieten auf der anderen Seite hervorgerufen werden, wäre es zum anderen erforderlich gewesen, die Auswirkungen der Rampe zum Parkdeck als weitere Störquelle zu untersuchen. Zwar wird auf S. 24 des Gutachten auf diese Problematik hingewiesen. Sie hätte aber mit Blick auf die zur Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse notwendige Schallabschirmung zum allgemeinen Wohngebiet einer genaueren Untersuchung bedurft.

Auch die Annahme der Gutachter hinsichtlich der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen – bezogen auf die Nutzzeit der Stellplätze – von 0,44 ist nicht nachvollziehbar. Denn in der Parkplatzlärmstudie 2003 werden deutlich höhere Werte

genannt. Aus diesem Grund ist ein Wert zwischen 0,6 und 1,0 realistisch. Denn mit Blick darauf, daß weder Aussagen zu einem Branchenmix vorliegen noch festgesetzt sind, muß von der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum und damit einer deutlich höheren Stellplatznutzzeit ausgegangen werden.

Dies hat zur Folge, daß die für die Teilbeurteilungspegel des Parkdecks ermittelten Immissionswerte um mindestens 2 dB(A) und ggf. bis 4 dB(A) höher anzusetzen gewesen wären. Hinzu kommt, daß mit der vorgelegten Planung bisher geschützte bzw. innenliegende Hofanlagen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung aufgehoben werden und nunmehr erheblichen Immissionen ausgesetzt werden. Diese Wechselwirkung zwischen einem Einkaufszentrum und den damit anlagenbezogenen Immissionen auf der einen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf der anderen Seite wäre ebenfalls vertieft zu untersuchen gewesen.

Mit Blick auf die niedrige Stellplatzfrequentierung, die in der Immissionsprognose zugrunde gelegt worden ist, erweist sich auch die Ausweisung der Stellplätze als widersprüchlich, da diese Zahl die noch in der Immissionsprognose angenommene Stellplatzzahl deutlich übersteigt. Insoweit ist entweder die Immissionsprognose oder aber das den Entwurfsbegründungen zugrundeliegende Zahlenmaterial.

Desweiteren ist die Annahme der Gutachter, daß es sich bei dem geplanten Parkdeck um eine dreigeteilte Anlage handelt, nicht nachvollziehbar. Der Abbildung auf S. 26 des Gutachtens ist nämlich eine Hauptzirkulation für eine aus verkehrsplanerischer Sicht ungünstige Variante zu entnehmen, die ein erhöhtes Parksuchverhalten impliziert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, daß die (die Ergebnisse der Lärmprognose begünstigende) Dreiteilung mit der gleichförmigen Annahme zur Verteilungsdichte der Stellplätze hinsichtlich der Prognosewerte nicht in Ansatz gebracht werden durfte. Daher ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß die westlich und nordwestlich an das projektierte Einkaufszentrum angrenzenden allgemeinen Wohngebiete einer deutlich höheren Immissionsbelastung ausgesetzt sein werden als in der Prognose angenommen. Daß die das Parkdeck betreffende Immissionsprognose fehlerhaft ist, ergibt sich schließlich daraus, daß es insoweit an einer Darstellung von Isophonen-Linien fehlt, anhand

derer erst die tatsächlich vorhandene Lärmbelastung hätte verlässlich beurteilt werden können.

Schlußendlich ist die Immissionsprognose deshalb nicht aussagekräftig, weil die erheblichen Zusatzbelastungen, die durch die Lüftungsanlagen der Tiefgarage hervorgerufen werden, nicht einbezogen worden sind.

- d) Daß bei Verwirklichung der jeweils im Entwurf vorgestellten Planung außer Lärm auch andere schädliche Umwelteinwirkungen entstehen, spielt in der Begründung zum Bebauungsplan und der Begründung zum Flächenutzungsplan allenfalls sehr punktuell und wenn überhaupt, dann nur ganz am Rande eine Rolle. Es wird insbesondere nicht untersucht, inwieweit die entlang der Schillerstraße und der Kaiserstraße vorhandene Wohnnutzung schon heute durch schädliche Umwelteinwirkungen wie Stäube und Gerüche beeinträchtigt wird und welche zusätzlichen Immissionen diesbezüglich durch die Bauleitplanung voraussichtlich zu erwarten sind. Zwangsläufige Folge dieser Defizite ist, daß selbstverständlich auch nicht erwogen worden ist, ob die nach Lage der Dinge auf die Wohnnutzung zukommenden Immissionen in Gestalt von Stäuben und Gerüchen zumutbar sind oder nicht.

7. Abschließend ist bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf Folgendes hinzuweisen: Nach § 51 Abs. 7 BauO NW müssen Stellplätze so angeordnet und ausgeführt werden, daß Lärm oder Geräusche das Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Auch wenn § 51 Abs. 7 BauO NRW im Bebauungsplanverfahren keine unmittelbare äußere Planungsgrenze der Gemeinde statuiert, weil diese Bestimmung nicht an der für die Bauleitplanung maßgeblichen Aufgabe ausgerichtet ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, ist bereits an dieser Stelle anzumerken, daß insbesondere die Anordnung der Parkdecks des Einkaufszentrums den nachbarschützenden Anforderungen des § 51 Abs. 7 BauO NW diametral entgegenläuft und die erforderliche Baugenehmigung zur Errichtung des Einkaufszentrums schon aus diesem Grund auf einen Nachbarwiderspruch hin aufgehoben werden muß.

REDEKER SELLNER DAHS & WIDMAIER RECHTSANWÄLTE

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Vorab per Telefax: 02129/911-591
Bürgermeister der Stadt Haan
Herrn Techn. Beigeordneten Buckesfeld
Alleestraße 8

42781 Haan

Bonn, den 12. Januar 2007

Reg.-Nr. 10 06 1037 WSR/uo/bo/1037gg. [REDACTED] 11-01

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape/Rechtsanwalt Dr. Wahlhäuser:
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Kretschmann dos Santos/Frau Oferath/Frau Meseg
e-mail: kretschmann@redeker.de

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KURT SCHÖN (1928-1986)
PROF. DR. HANS DAHS
DR. KLAUS D. BECKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH KELLER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
ULRIKE BÖRGER*
Fachanwältin für Familienrecht
DR. FRIEDWALD LÜBBERT*
DR. KAY ARTUR PAPE
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. ANDREAS FRIESER*
Fachanwalt für Erbrecht
DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
MARTIN REUTER*
DR. JÜRGEN LÜDERS, VBP
Fachanwalt für Steuerrecht
GERNOT LEHR*
THOMAS THIERAU*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DIETER MERKENS*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DR. THOMAS MAYEN*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KLAUS WALPERT
DR. HEIKE GLAHS*
AXEL GROEGER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
DR. RONALD REICHERT
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ANDREAS OKONEK*
DR. SIMONE LÜNENBÜRGER
STEFAN TYSFER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
PROF. DR. HEIKO LESCH
WOLFGANG KREYSING*
DR. JAKOB WULFF
PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.
DR. FRANK HÖLSCHER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. MICHAEL WINKELMÜLLER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. BARBARA STAMM
PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG
BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
ROCHUS WALLAU
DR. SARAH WALZ
DR. JENS WAHLHÄUSER
DR. THOMAS ROTH
ARIANE HABEL, LL.M.

DR. MATTHIAS GANSKE

DR. KLAUS KÖPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. CHRISTIAN D. BRACHER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. PETER-ANDREAS BRAND*
DR. OLAF REIDT*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH BIRNKRAUT*
HARTMUT SCHEIDMANN*
DR. STEPHAN GERSTNER*
DR. MARTIN J. OHMS*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. ULRICH KARPENSTEIN*
DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. GERNOT SCHILLER
DR. HORST VON HOLLEBEN
GERALD HENNENHÖFER
DR. ANDREAS ROSENFELD*
MARTIN REGNATH
SABINE WILDFEUER
DR. MATTHIAS DIEHR

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*
DR. ULRICH KARPENSTEIN*
DR. HORST VON HOLLEBEN
DR. ANDREAS ROSENFELD*

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER
TILL GÜNTHER
HANNAH MILENA PIEL

Leipzig

MANUELA M. GERHARD*
Fachanwältin für Arbeitsrecht
DR. THOMAS STICKLER*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DR. KONSTANTIN POHLMANN*

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

*zugelassen auch beim Oberlandesgericht bzw. Kammergericht

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt“

hier: 2. Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs vom 08.12.2006 bis einschließlich zum 12.01.2007

Schr geehrter Herr Buckesfeld,

wie Sie wissen, vertreten wir im Zusammenhang mit dem o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen der [REDACTED] Schillerstraße [REDACTED] in 42781 Haan. Diesbezüglich wird auf unser Einwendungsschreiben vom 22.06.2006 und die darin erhobenen Einwendungen verwiesen.

Bonn Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0 Fax +49 / 228 / 72 62 5-99 e-mail: bonn@redeker.de	Berlin Kurfürstendamm 218 D-10719 Berlin Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0 Fax +49 / 30 / 88 56 65-99 e-mail: berlin@redeker.de	Brüssel 60, Avenue de Cortenberg B-1000 Brüssel Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0 Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9 e-mail: bruessel@redeker.de	Karlsruhe Herrenstraße 23 D-76133 Karlsruhe Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3 Fax +49 / 721 / 91 34 34-4 e-mail: karlsruhe@redeker.de	Leipzig Mozartstraße 10 D-04107 Leipzig Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0 Fax +49 / 341 / 21 37 8-30 e-mail: leipzig@redeker.de	London 265 Strand GB-London WC2R 1BH Tel. +44 / 20 / 74 04 86 41 Fax +44 / 20 / 74 30 03 06 e-mail: london@redeker.de
--	---	--	--	---	--

Deutsche Bank Bonn BLZ 380 700 59 Kto. 0 360 990 • Sparkasse KölnBonn BLZ 370 501 98 Kto. 8 383 • Ust-ID: DE 122128379

www.redeker.de

001010

In der Zeit vom 08.12.2006 bis einschließlich zum 12.01.2007 liegt der Entwurf des zwischenzeitlich geänderten Bebauungsplans Nr. 143 "Windhövel/ Neuer Markt" mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung nunmehr ein weiteres Mal im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung öffentlich aus. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung der projektierten Einkaufspassage in der Innenstadt von Haan zu schaffen. Diese soll zwischen dem Schillerpark, dem Neuen Markt, dem südlichen Windhövel-Platz und der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Schillerstraße errichtet werden. Auch wenn die ursprüngliche Planung zwischenzeitlich geringfügig modifiziert worden ist, kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, daß mit dem nunmehr erneut förmlich vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 die städtebaulich verfehlte Bauleitplanung fortgeführt wird, die bereits mit dem Vorentwurf eingeleitet worden ist.

Mit Blick darauf, daß – wie nachfolgende Erwägungen erweisen werden – jedenfalls das Grundkonzept der Entwurfsplanung trotz all der Bedenken, die wir bereits gegen die ursprüngliche Planung vorgetragen haben, unverändert geblieben ist, bestehen die diesseits mit unserem Einwendungsschreiben vom 22.06.2006 ausführlich dargelegten Bedenken fort.

Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen fügen wir unser Einwendungsschreiben als Anlage bei und machen die darin erhobenen Ausführungen ausdrücklich zum Gegenstand unserer Einwendungen gegen den nunmehr bereits zum zweiten Mal förmlich vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143.

I.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir die erneute Offenlage zum Anlaß, um zu den im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen ergänzend wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Nach wie vor ist nicht zu erkennen, daß die mit dem initiierten Bebauungsplan beabsichtigte Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Einkaufspassage tatsächlich die nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderliche städtebauliche Rechtfertigung in sich trägt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung weiterer Einzelhandelsflächen in der Haaner Innenstadt wird auf Seite 5 der im Entwurf vorliegenden Begründung des Bebauungsplans damit begründet, daß durch die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort entsprechend der zentralörtlichen

Funktion eines Mittelzentrums angestrebt werde. Die Planung solle zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft beitragen und zusätzliche Arbeitsplätze in Haan schaffen. Die Planung einer Einkaufspassage und weiteren zentrentypischen Nutzungen über den Bebauungsplan Nr. 143 führe damit auch zu positiven sozialökonomischen Auswirkungen für die Stadt Haan. Entsprechend der Empfehlung der CIMA sollen im festgesetzten Kerngebiet MK 1 neue kerngebietstypische Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von 9.600 m² entstehen.

Zwar ist in diesem Zusammenhang durchaus zu begrüßen, daß die Stadt Haan zwischenzeitlich ein aktuelles Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben hat. Das Einzelhandelskonzept der CIMA (Stand September 2006) bestätigt die Notwendigkeit zur Festsetzung weiterer Einzelhandelsflächen, deren Notwendigkeit die Stadt Haan bereits in dem ersten Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan glaubhaft zu machen versucht hat.

Das INTEK-Gutachten kommt noch zu dem Ergebnis, daß für den Innenstadtbereich von Haan ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen im Umfang von lediglich 6.900 m² Verkaufsfläche bestehe. Gestützt auf dieses Gutachten ist der Plangeber bereits im ersten Entwurf der Begründung zu der Einschätzung gelangt, daß aktuell ein Bedarf zur Ausweisung weiterer Einzelhandelsflächen im Umfang von ca. 10.000 m² bestehe.

Vor diesem Hintergrund ist mit Verwunderung zur Kenntnis zu nehmen, daß das CIMA-Gutachten nunmehr diejenigen Zahlen bestätigt, die bereits bei der ursprünglichen Entwurfsplanung zugrunde gelegt worden sind. Daher drängt sich der Eindruck auf, daß das CIMA-Gutachten allein die Funktion hat, die weit am tatsächlichen Bedarf vorbeigehende Schätzung des zukünftigen Einzelhandelsflächenbedarfs nachträglich gutachterlich zu rechtfertigen. Daher bestehen erhebliche rechtliche Zweifel daran, daß die Gutachter der CIMA auch dann die Notwendigkeit zur Festsetzung weiterer Einzelhandelsflächen im Umfang von 9.600 m² als notwendig erachtet hätten, wenn diese Verkaufsflächenzahl nicht bereits von Anfang der Entwurfsplanung an im Raum gestanden hätte.

An der städtebaulichen Rechtfertigung der im Entwurf vorgestellten Bebauungsplanung bestehen nicht zuletzt auch deshalb rechtliche Bedenken, weil die Gutachter der CIMA auf Seite 48 ff. des Einzelhandelskonzepts Haan selbst auf die Attraktivität des Einzelhandels in den Städten Hilden und Solingen hinweisen, die weniger als 10 km von der

Innenstadt von Haan entfernt liegen. Mit Blick auf die unmittelbare Nähe der Stadt Haan zu den angrenzenden Mittelzentren Hilden, Erkrath, Mettmann und Solingen sowie die nahe gelegenen Oberzentren Wuppertal und Düsseldorf begegnet die Einschätzung, diese durchaus attraktiven "Einkaufsstädte" verlören ihre Anziehungskraft auch für die Bürger der Stadt Haan, wenn in der Innenstadt von Haan eine eigene, aber weniger attraktive Einkaufspassage errichtet würde, erheblichen rechtlichen Bedenken.

2. Des weiteren erweist sich die im Entwurf vorgestellte Bebauungsplanung auch im Lichte des interkommunalen Abstimmungsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB, wonach die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind, als nicht tragfähig.

Die Stadt Solingen hat bereits im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haan zu Recht auf die zahlreichen negativen Auswirkungen hingewiesen, welche die Festsetzung weiterer Einzelhandelsflächen in der Stadt Haan für die angrenzenden Stadtteile von Solingen zur Folge hat. Auch das nunmehr von der CIMA vorgelegte Einzelhandelskonzept läßt tragfähige Ausführungen dazu, daß die Errichtung der projektierten Einkaufspassage keine der in § 2 Abs. 2 BauGB beschriebenen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen hat, vermischen.

3. Soweit der Rat der Stadt Haan zutreffend erkannt hat, daß die im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen planerischen Festsetzungen die Errichtung einer Einkaufspassage ermöglicht, die weit über den für notwendig erachteten Bedarf hinausgeht, und sich deshalb zu einer Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen auf rund 9.600 m² entschieden hat, ist diese Entscheidung im Grundsatz zu begrüßen. Dieses Ziel läßt sich jedoch nicht durch die auf Seiten 8 und 9 der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagenen planerischen Festsetzungen umsetzen.

Zwar wird zu Recht darauf hingewiesen, daß in einem herkömmlichen angebotenen Angebotsbebauungsplan außerhalb des § 11 BauNVO Verkaufsflächen nicht in zulässiger Weise festgesetzt werden können. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO ermöglicht eine weitere städtebauliche Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ermöglicht. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche läßt sich auf diese Ermächtigungsgrundlagen jedoch nicht stützen. Denn insoweit fehlt es an dem notwendigen Bezug zu einer konkreten baulichen Anlage.

Die nunmehr auf § 1 Abs. 7 BauNVO gestützte Regelung zur vertikalen Gliederung des MK 1, wonach eine potentielle Nutzung als Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe

auf zwei Geschosse beschränkt wird, ist nicht von dieser Rechtsgrundlage gedeckt.

§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO läßt einen auf bestimmte Geschosse bezogenen Ausschluß einzelner allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nur zu, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dieses Merkmal erfüllen nur solche Gründe, die für das Gebiet, in dem die Festsetzung gelten soll, eine Gliederung von Nutzungsarten gerade nach Geschossen und damit ein in bestimmter Weise geordnetes Vorhandensein von Nutzungen auch verschiedener Art jeweils auf den einzelnen Grundstücken rechtfertigen können. Es muß sich um ein städtebauliches Ziel handeln, das speziell eine bestimmte Verteilung und/oder Mischung von Nutzungsarten auf jedem der davon betroffenen Grundstücke im Auge hat und deshalb nach der konkreten örtlichen Planungssituation durch das Instrument der vertikalen Gliederung verwirklicht werden soll. Damit wird ein städtebaulicher Grund erforderlich, der gerade auf eine vertikale Gliederung zielt, also die Nutzungsverteilung auf den einzelnen Grundstücken im jeweiligen Baugebiet in den Blick nimmt, um in einem bestimmten Gebiet gewachsene Strukturen zu erhalten und fortzuentwickeln oder der Verödung eines Stadtbereichs entgegenzuwirken.

OVG NRW, Urt. v. 07.09.2001 – 7a D 111/99.NE, zitiert nach juris

Dagegen ist beispielsweise die planerische Absicht, einen bestimmten Anteil eines Baugebiets für eine bestimmte Nutzung zu sichern, für sich allein nicht geeignet, eine differenzierende Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu tragen.

BVerwGE, Beschl. v. 04.06.1991 – 4 NB 35.89 –, BRS 52 Nr. 9

Nichts anderes ist mit der im Entwurf festgesetzten vertikalen Gliederung des MK 1 beabsichtigt. Soweit demnach Verkaufsflächen allein im Erdgeschoß und in dem darunter liegenden Geschoß zulässig sind, dient diese Festsetzung allein dazu, einen bestimmten Bereich für eine kerngebietstypische Nutzung mit Ausnahme von Verkaufsflächen freizuhalten. Daß dies aufgrund der konkreten örtlichen Planungssituation erforderlich ist, um die im Bereich der Haaner Innenstadt gewachsenen Strukturen zu erhalten und fortzuentwickeln, ist nicht ersichtlich. Schließlich geht es vorliegend um die erstmalige Errichtung einer bislang nicht vorhandenen Einkaufspassage.

Erweist sich hiernach die für die vertikale Gliederung des nutzungseingeschränkten Kerngebiets MK 1 angeführte Begründung als nicht hinreichend tragfähig, fehlt es hin-

sichtlich der vertikalen Gliederung an jeglicher Begründung mit der Folge, daß die beabsichtigte Gliederung nicht von einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage gedeckt wird.

Die vertikale Gliederung steht zudem in offenkundigem Widerspruch zu den das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen. Diesbezüglich soll insbesondere die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchste zulässige Geschoßflächenzahl von 3,0 vollständig ausgeschöpft werden.

Kommt es dem Plangeber maßgeblich darauf an, das Ausmaß einer Überbauung konkret flächenmäßig zu steuern, bietet sich insoweit eine Steuerungsmöglichkeit nach § 16 Abs. 2 BauNVO an. Bei den in der genannten Vorschrift angeführten Festsetzungsmöglichkeiten des Maßes der relativen Bebaubarkeit der jeweiligen Baugrundstücke durch die Grundflächenzahl und eines Maßes der konkret begrenzten Überbaubarkeit der jeweiligen Baugrundstücke durch die Festsetzung einer Größe der Grundfläche der baulichen Anlage geht es jeweils darum, eine übermäßige bauliche Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke zu vermeiden. Gleiches gilt hinsichtlich der Festsetzung der Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse. Diese Instrumente sind vorrangig gegenüber der nach § 1 Abs. 7 BauNVO eröffneten Möglichkeit zur vertikalen Feingliederung auszuschöpfen.

4. Mit Blick darauf, daß die in Streit stehende Bebauungsplanung bereits auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten ist, das durch die ITG Immobilien-Treuhand GmbH verwirklicht werden soll, bestehen überdies erhebliche Bedenken daran, ob der herkömmliche Angebotsbebauungsplan tatsächlich das geeignete und vor allem rechtlich zulässige Instrument zur Verwirklichung der projektierten Einkaufspassage ist. Soweit die Stadt Haan ausweislich der erneut vorgestellten Planung den Versuch unternimmt, die Verkaufsflächenzahl entsprechend zu beschränken und zutreffend erkannt hat, daß außerhalb des § 11 BauNVO keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung einer maximalen zulässigen Verkaufsflächenzahl gegeben ist, hätte sich dem Plangeber die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufdrängen müssen. Schließlich unterscheidet sich der in Streit stehende Bebauungsplan durch seinen konkreten Projektbezug deutlich von einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan.
5. Nach wie vor nicht ausreichend betrachtet und damit auch nicht sachangemessen gelöst wird die zusätzliche Immissionsbelastung, denen die unmittelbar angrenzenden Anwohner zukünftig ausgesetzt sein werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms heißt es auf Seite 12 der im Entwurf vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan lapidar, daß entlang der Kaiserstraße/Bahnhofsstraße die einschlägigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen, werden – so heißt es in der Begründung weiter wörtlich – im Plangebiet Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit Blick darauf, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind und schädliche Umwelteinwirkungen demnach zu vermeiden sind, darf der Plangeber sich nicht auf den Hinweis beschränken, daß den insoweit schutzwürdigen Belangen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen wird. Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes Vorrang gegenüber solchen des passiven Schallschutzes haben, muß der Plangeber ausführlich darlegen, warum Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht möglich sind. Erst im Anschluß daran ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zulässig. Derartige Erwägungen läßt der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vermissen.

Gleiches gilt hinsichtlich des Gewerbelärms. Soweit der Plangeber sich diesbezüglich allein auf die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung stützt, ausweislich der die nach der TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden, und der Plangeber sich diese Feststellung zu eigen macht, reichen auch diese Feststellungen nicht aus, um die Lärmbelastung sachgerecht zu bewältigen. Denn der Plangeber verkennt an dieser Stelle, daß allein die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nicht die hinsichtlich des Lärmschutzes gebotene Abwägung entbehrlich werden läßt.

6. Die Umsetzung der in Streit stehenden Bebauungsplanung läßt sich nur dann verwirklichen, wenn die überplanten Flächen, die gegenwärtig unterschiedlichen Grundstückseigentümern gehören, freihändig erworben werden können. Mit Blick darauf, daß zahlreiche Eigentümer sich mit einem freihändigen Erwerb ihrer Grundstücke durch die ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co. nicht einverstanden erklären werden, können die notwendigen Flächen letztlich nur im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden.

Geht es wie vorliegend um die Errichtung eines Einkaufszentrums durch einen rein privatnützig handelnden Projektentwickler, ist bereits zweifelhaft, ob es sich insoweit um einen legitimen Enteignungszweck hält, der einer Prüfung im Enteignungsverfahren

standhält. Sollte es tatsächlich zu einer Enteignung kommen, werden die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer selbstverständlich die Ihnen zustehenden Rechtsbehelfe und Rechtsmittel vollumfänglich ausschöpfen. Die Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit der Enteignung unterstellt, hat dies zur Folge, daß die Verwirklichung der projektierten Einkaufspassage mindestens über einen Zeitraum von 10 Jahren verzögert werden wird.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, daß die vorgestellte Bebauungsplanung niemals in die Tat umgesetzt werden kann, sondern der Bebauungsplan Nr. 143 ebenso wie seine Rechtsvorgänger bereits gegenwärtig zur Funktionslosigkeit verurteilt ist.

Ergänzend nehmen wir auf die fachgutachterlichen Einschätzungen, die im Auftrag unserer Mandantin erstellt worden sind, Bezug (Anlage) und machen diese Einschätzungen ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Einwendungen.

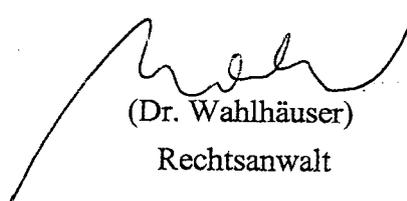
II.

Alles in allem erweist sich damit, daß trotz aller diesbezüglichen Versuche und insbesondere auch der zwischenzeitlichen Überarbeitung des Planentwurfs der Bebauungsplan Nr. 143 insgesamt zum Scheitern verurteilt ist, weil er an zahlreichen gravierenden Mängeln leidet.

So wie er nunmehr der Öffentlichkeit ein weiteres Mal vorgestellt worden ist, werden unsere Mandanten den Bebauungsplan Nr. 143 selbstverständlich nicht akzeptieren. Wir weisen deshalb an dieser Stelle ein weiteres Mal ausdrücklich darauf hin, daß der Bebauungsplan Nr. 143, sofern er nicht grundsätzlich verändert wird, durch die dieserhalb vertretenen Planbetroffenen in einem Normenkontrollverfahren zur Wirksamkeitskontrolle durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen gestellt werden wird.

Abschließend bitte ich um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Wahlhäuser)
Rechtsanwalt

Bebauungsplan Nr.143 „Windhövel“ — Einwendungen und Anregungen

Zur zweiten Offenlage o.g. Bebauungsplanes werden **EINWENDUNGEN** und **ANREGUNGEN** vorgetragen. Die Einwendungen und Anregungen werden nachfolgend erläutert. Bis zur Ausräumung der Einwendungen wird gebeten, diesen Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen.

Schreiben Kreis Mettmann vom 17.07.2006 — Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzureichend gesichert

Nach Einschätzung des Kreises ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) **Punkt 1 BauGB** nur eingeschränkt möglich. Somit werden unsere Einwendungen vom 26.06.2006 bestätigt. Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes sind nicht hinreichend umgesetzt. Die Plandarstellung Schallschutzwand / Zufahrt TG fehlt. Eine nachvollziehbare Darstellung Schallschutzes gegenüber der westlichen und nördlichen Bebauung aus dem beabsichtigten Parkdeck fehlt ebenso. Daher ist der Bebauungsplan nach wie vor mangelbehaftet.

Auszug aus der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes:

Nach den Angaben in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „sollten die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden“. Je nach Stellung der Baukörper können daher die Werte auch für Freiflächen gelten. Die Orientierungswerte gelten aber nicht für Innenräume, sondern immer außerhalb der Gebäude. Bei Überschreitungen dieser Werte sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Schallpegel am Rand der Bauflächen und ggf. auch in den Freibereichen zu mindern. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wird im Gegensatz hierzu lediglich eine Minderung der Innenschallpegel der Gebäude erreicht (bei geschlossenen Fenstern); ein Schallschutz bei geöffneten Fenstern sowie der Freibereiche erfolgt nicht.

Eine Einhaltung von Orientierungswerten durch passive Schallschutzmaßnahmen ist daher nach Einschätzung des Gesundheitsamtes nicht möglich. Nach dem Beiblatt 1 „lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen -insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden“.

Die Forderung zur Verlagerung der nördlichen Baugrenze des MK1 um 20 m nach Süden wird aufrechterhalten. Die v.g. Nachweise zum Schallschutz sollten in einer erneuten Offenlage erbracht werden.

Unverträglicher Dimensionssprung EKZ / MK1 zur ehemaligen Polizeiwache und angrenzenden Bebauung an der Schillerstrasse

Es entsteht der Eindruck, dass trotz klar erkennbarer Überdimensionierung, erheblicher Auswirkungen auf die unmittelbare, bereits bestehende Einzelhandelsnachbarschaft und städtebaulich bedenklicher Maßstabssprünge an einer Entwicklung festgehalten wird, weil sie eben auf den Weg gebracht wurde und, obwohl zahlreiche Bedenken in der ersten Offenlage vorgetragen wurden, ein Umräumen oder Umkehren aus schwer nachvollziehbaren Gründen nicht mehr erwogen wird (nach dem Prinzip: Besser irgendeine Entwicklung als gar keine Entwicklung).

Die vorliegende Bebauungsplanung spiegelt nur im geringen Maße den planerischen Steuerungswillen hinsichtlich nachhaltiger städtischer Entwicklung wider wie er u.a. im Einzelhandelsgutachten empfohlen wird (CIMA-Gutachten S.55):

Qualitätsvolle Stadtentwicklungspolitik kann dazu beitragen, dass gewachsene Stadträume „künstlichen Welten“ vorgezogen werden.

Ob die gewachsenen Innenstädte und Stadtteilzentren hier letztendlich als Gewinner da stehen, wird davon abhängen, ob eine nachhaltige, authentische Attraktivität der Citys und Stadtteilzentren gesichert werden kann. Saubere, sichere und gut erreichbare zentrale Versorgungsstandorte werden der Schlüssel zum Erfolg sein. Je vielseitiger das Angebot eines Zentrums ist und umso stärker es auf die Erwartungshaltung der Kunden zugeschnitten ist, desto attraktiver stellt es sich für den Verbraucher dar.

Die städtebauliche Antwort auf die Bedürfnisse des Erlebniseinkaufs sind qualitätsorientierte Innenstadtkonzepte. Angebotsqualität und Aufenthaltsqualität sind gleichermaßen einzufordern.

Um den v.g. Ansprüchen zumindest in Teilen gerecht zu werden, wäre im ersten Schritt eine 3-dimensionale Darstellung durch ein Modell angemessen, auch wenn eine solche innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich ist. Jedoch unter dem Aspekt der Transparenz zur Vermittlung der Planungsabsichten erscheint dies zwingend. So würde sich der/dem in Lesen von flächenhaften Darstellungen nur bedingt geübten Bürger(in) die Möglichkeit eröffnen, Dimension und Auswirkung der vorgelegten Planung wesentlich besser einschätzen zu können.

Eben gerade durch eine Modelldarstellung würde erkennbar werden, dass insbesondere die Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache), aber auch die in den WA-Flächen befindliche Bebauung zur Schillerstrasse zur miniaturhaften Kulisse degradiert werden. Bereits zur ersten Offenlage wurden dahingehende Bedenken geäußert. Da lediglich marginale Plananpassungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes erkennbar sind, sehen wir aufgrund § 1 (7) BauGB auch in dieser Planfassung erhebliche Mängel.

Bebauungsplan und Begründung überarbeiten

Im Zusammenwirken von Bebauungsplan und Begründung sind eine Reihe von Mängeln erkennbar, die behoben werden sollten und zu einer weiteren Offenlage führen dürften.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Bedenken erörtert:

Immissionsschutz verbessern

Unsere Befürchtungen hinsichtlich einer übermäßigen Schall- als auch Abgasemissionsbelastung aus dem Parkdeck im MK 1 gegenüber der Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache) können auch in dieser Offenlage nicht ausgeräumt werden. Wir verweisen auf unsere Ausführungen vom 26.06.2006.

Zu erklären wäre ebenfalls, wie die in der Begründung auf S.8 begründete Zulässigkeit von Wohnen im MK 7 und im östlichen Teil MK1 hinsichtlich der Immissionsbelastung aus dem nördlich und westlich davor liegenden großflächigen Parkdeck begegnet werden soll. Hier werden erhebliche Bedenken bezüglich der angemessenen Würdigung des § 1 (6) Punkt 1 BauGB gesehen.

Maß der Nutzung begründen und Obergrenzen reduzieren

Der Begründung fehlt jegliche Aussage zur Herleitung des Maßes der Nutzung (GFZ=3,0 im MK1). Die beabsichtigte Planung erhöht das Maß der Nutzung im MK1 signifikant in Bezug zu den anderen MK-Flächen im Plangebiet mit einer GFZ von ca. max. 2,0 bis punktuell 2,4 als auch den WA-Flächen mit max. 1,0 sowie zum unmittelbaren Umfeld. Im angrenzenden Plangebiet 41d / 3. Änderung (ehemalige Polizei) beträgt die max. zulässige GFZ 0,8.

Die GFZ-Sprung ist hinreichend zu begründen. Die unter § 17 (1) BauNVO dargestellten Werte sind Obergrenzen, die gegen den gegebenen, konkreten städtebaulichen Kontext sorgfältig zu prüfen sind. Aufzuklären wäre ebenfalls, warum für die WA-Flächen im Plangebiet eine zukünftige Nachverdichtung nicht zulässig wird, indem die GFZ auch hier mit der Obergrenze von 1,2 festgesetzt wird. Darin werden erhebliche Mängel im Sinne des § 1 (7) BauGB hinsichtlich einer Ausgewogenheit gesehen.

Wir empfehlen, die GFZ im MK1 auf max. 2,0 zu begrenzen, um die städtebauliche Maßstäblichkeit zumindest zu den MK-Bestandsflächen zu wahren als auch hinsichtlich der WA-Flächen ein Gleichbehandlung unter Würdigung des § 1 (7) BauGB herzustellen. (Im übrigen hat auch hier unsere Argumentation vom 26.06.2006 weiter Bestand.)

Handelsflächenobergrenzen festsetzen — dadurch reduzierte Baumasse im MK1

Die auf S.9 der Begründung dargestellte Flächenermittlung ist nicht plausibel:

Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von rd. 13.200 m² im Erdgeschoss und 13.550 m² im Untergeschoss ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von rd. 26.750 m². Daraus lässt sich durch Abzug von rd. 20 % Konstruktionsflächen eine Hauptnutzfläche (i.d.R. ca. 80 % der Geschossfläche) von rd. 21.400 m² ableiten. Davon fallen rd. 6.000 m² auf die Fläche für Stellplätze im Untergeschoss, innerhalb derer allein Stellplätze und keine Verkaufsfläche zulässig sind. Somit verbleiben ca. 15.400 m² Hauptnutzfläche. Darüber hinaus sind entsprechende Rampen, Fluchtwege, Anlieferungszone und sonstige Flächen zum Abzug zu bringen, die der Gebäudeerschließung und -sicherheit dienen. Diese werden mit rd. 400 m² für zusätzliche Zufahrtsrampen und rd. 600 m² für Flucht- und Rettungswege (im Erd- und Untergeschoss) angenommen. Daraus resultiert eine Hauptnutzfläche von rd. 14.400 m². Für die Verkaufsfläche wird im weiteren ca. 2/3 dieser Fläche (1/3 der Fläche für Lager, Sozialräume, Nichtverkaufsflächen in der Nutzfläche) als Verkaufsfläche angesetzt.³ Es ist somit davon auszugehen, dass die gutachterlichen Aussagen der CIMA berücksichtigt sind und den Belangen des Einzelhandels und der Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen Rechnung getragen wird. Wie auch der Untersuchung der CIMA entnommen werden kann, ist bei einer Beurteilung der Verträglichkeit allein von klassischen Einzelhandelsnutzungen auszugehen. Insofern können Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes nicht der eigentlichen Verkaufsfläche zugerechnet werden. Unter Betrieben des Dienstleistungsgewerbes werden in diesem Zusammenhang Unternehmen verstanden, die einen hohen Beratungs- und / oder Handwerksanteil besitzen wie Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Realistischer ist: 26.750 m² - 6.750 m² (Stellplätze) = 20.000 m² Bruttogeschossfläche. Typischerweise wird aufgrund der Großflächigkeit + Stützenraaster die Bruttofläche um ca. 5% reduziert, ergibt 19.000 m² Nettogrundfläche. Davon werden maximal 30% für Verkehrs- und Nebenflächen (Lager, Personal, etc.) beansprucht. Alles andere führt zu unrentablen Lösungen und hat keine Chance auf Realisierung. Somit verbleiben ca. 13.300 m² als effektive Fläche, die der „Worst-Case-Untersuchung“ / CIMA als Grundlage hätten dienen sollen. Da dem CIMA-Gutachten auch die Funktion einer Grenzwertbetrachtung beigemessen wird, wäre es angezeigt, diese Funktion im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zu verankern.

(Im übrigen werden o.g. Aussagen zum Verhältnis Nettogrundfläche (NGF) : Bruttogeschossfläche (BGF) mit der Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 25.07.2006 bestätigt. Darin wird sogar von einem 75%-Anteil Nettonutzfläche ausgegangen.)

Der Hinweis auf eine *möglichst geringe Einschränkung der Baufreiheit* wird durch eine Festsetzung von Obergrenzen keinesfalls beschädigt, jedoch wird der Beliebigkeit vorgebeugt und Planungswille bekundet.

Zu hinterfragen ist auch, warum zur ersten Offenlage (indirekte Handelsflächenbezugsgröße über INTEK) bei vernachlässigbar geringen zwischenzeitlichen Änderungen hinsichtlich des Flächenpotentials erheblich abweichende Aussagen im Vergleich zur neuen (überarbeiteten) Begründung zu finden sind. Auch das hätte einer Aufklärung in der neuen Begründung bedurft.

Das CIMA-Gutachten S.112 sagt aus:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in der Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Gruitzen oder einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum anzusiedeln und müssen hinsichtlich der Größe und des Warenangebotes mit den Zielen des Zentrenkonzeptes übereinstimmen.

Bei gewissenhafter Berücksichtigung der Kernaussagen des CIMA-Gutachtens ist eine Festsetzung zur Handelsflächenbegrenzung aus v.g. und nachfolgender Argumentation dringend angezeigt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind derart lose gefasst, dass erhebliche

Fehlentwicklungen befürchtet werden müssen. Die Argumentation der Stadt „nicht übermäßig zu regulieren“ ist aufgrund der Sensibilität dieses Planungsparameters bedenklich. Durch die Festsetzung von Handelsflächenobergrenzen könnte die mehrfach angemahnte maßstabssprengende Massivität des MK1 zur ehemaligen Polizeiwache als auch zu den WA-Flächen an der Schillerstrasse im Plangebiet wirkungsvoll und sichtbar gemindert werden.

Geschossigkeit und Höhen — Diskrepanzen beseitigen und Höhen reduzieren

Die beabsichtigten Festsetzungen zur Geschossigkeit für das westliche MK1 und das zentrale MK1 sind mit 2 Vollgeschossen dargestellt. Bei einer realistischen Eingangsfußbodenhöhe von ca. 158,00m üNN an der Westkante Neuer Markt, lässt sich ohne weiteres ein erstes Untergeschoss entwickeln, das nach § 2 (5) der LBO NRW als Nichtvollgeschoss definiert werden kann. Somit sind bei einer max. zulässigen Höhe von 168,00m üNN mind. 2 oberirdische Vollgeschosse (2 * 5m) möglich. Das ergibt ein weiteres **zusätzliches** Flächenpotential von ca. 13.200 m². Das steht im Widerspruch zu den Kalkulationen in der Begründung S.9. **Das Bruttoflächenpotential im MK1 beträgt u.E. mind. ca. 40.000 m² für ein erstes Untergeschoss und 2 oberirdische Vollgeschosse.** Damit sind sämtliche Bezüge zum Einzelhandelsgutachten mit den darin untersuchten Flächengrößen bezüglich der Umsetzung im Bebauungsplan in Frage zu stellen.

Daher wird vorgeschlagen, die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss zu reduzieren und gleichzeitig die Höhe auf 163,00m üNN zu begrenzen. Das würde wiederum zu einer wesentlich verbesserten städtebaulichen Einordnung führen (Traufhöhe Schillerstrasse 12 -> 161,70m üNN, Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache) -> 161,20m üNN). Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Geländetopographie erbeten, um vor allem an der nördlichen Aussenkante des MK1 städtebaulich unglückliche Entwicklungen zu vermeiden.

Empfohlen wird weiter die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO, um dadurch die städtebauliche Einfügung konsequenter zu steuern (Verhältnismäßigkeit der Geschosshöhen Bestand zur beabsichtigten Planung, etc.).

Die Darstellung des Maßes der Bebauung anhand eines Massenmodells wäre aufgrund v.g. Argumentationen zu empfehlen, um städtebauliche Belange allgemeinverständlich und transparent zu vermitteln.

So würde auch erkennbar, dass bei Ausschöpfung der Möglichkeiten des Bebauungsplans die Firsthöhe Schillerstrasse 12 ca. **9m** und die der Schillerstrasse 14 ca. **8m unter** der zulässigen Höhe für die zentrale Fläche des MK1 (174,00 m üNN) liegen.

Als Qualitätssicherungsmaßnahme zur Entwicklung des MK1 wird ein Architektenwettbewerb (ggf. Investorenwettbewerb) empfohlen.

Städtebauliche Einordnung und Abstände zum Plangebiet 41d / 3. Änderung überarbeiten

Der aus dem Bebauungsplan ermittelte lichte Abstand zwischen südlicher Giebelwand / ehemalige Polizeiwache und nördlicher Baugrenze / MK1 beträgt ca. 4,25 m.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Grundstücksgrenzen, der festgesetzten Höhen und des **§ 6 (6) der novellierten LBO NRW vom 12.12.2006** wird die Errichtung einer 14 m hohen und über 100 m langen Wand in ca. 6,20 m Abstand zum Giebel der ehemaligen Polizeiwache möglich. Diese Wand ragt *absolut* ca. 7 m über die Traufe als auch ca. 2 m über den First der ehemaligen Wache hinaus.

Selbst das Heranrücken dieser neuen Wand bis auf ca. 5,00 m an die ehemalige Polizeiwache ist möglich, wenn über dem Erdgeschoss das Obergeschoss auf 6,20 m zurückspringt.

An der Schnittstelle zwischen der MK1-Fläche und den WA-Flächen zur Schillerstrasse ist aufgrund der novellierten LBO NRW und der relativ kleingliedrigen Grundstücke mit Breiten typischerweise um 18 m bei Anwendung des neu gefassten **§ 6 (6) der LBO NRW** ein Heranrücken o.g. Wand auf 3,00 bis 3,50 m an die WA-Grundstücksgrenzen für ca. 90% der gesamten Wandlänge möglich.

Die Anregungen und Argumentationen vom 26.06.2006 werden weiter aufrechterhalten.

Nochmals wird ausdrücklich gebeten, die nördliche Baugrenze des MK1 im Bereich der Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache) um mindestens 20 m nach Süden zu verschieben.

Analoge Überlegungen sollten zur Lage der Baugrenze in Bezug zu den WA-Flächen an der Schillerstrasse angestellt werden.

Die vorhandene städtebauliche Situation gebietet eine respektvolle räumliche Ausgewogenheit zwischen Schillerpark — ehemaliger Polizeiwache — nördlicher Raumkante des EKZ als auch WA-Flächen an der Schillerstrasse — westliche Raumkante des EKZ.

Begrünung und topographische Anpassungen präzise definieren

Begründung S.11:

... Des Weiteren werden über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich Eingrünungsmöglichkeiten für die geplante Einkaufspassage sowie ein Übergang zum nördlich angrenzenden Schillerpark angestrebt. Innerhalb der Grünfläche sind Zu- und Ausgänge, die der Tiefgarage im angrenzenden Kerngebiet (MK 1) dienen, zulässig.

In der Vorplanung des potentiellen Investors sind Erdanschüttungen entlang der nördlichen Baugrenze erkennbar. Diese als auch die beabsichtigte Begrünung sind festzusetzen. Ein diesbezüglicher Festsetzungswille ist nicht erkennbar („angestrebt“ lässt alles offen).

Naturschutz — Schillerpark besser schützen

In der Begründung fehlt die gebührende Würdigung und städtebauliche Auseinandersetzung im Umgang mit dem schützenswerten Schillerpark. Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit des Parks wäre eine Prüfung hinsichtlich der §§1 und 2 BnatSchG als auch § 2 (1) Punkt 13 LG angezeigt.

Erste Offenlage — Einwendungen Abwägung

Im Interesse eines transparenten Planungsprozesses wäre es angemessen gewesen, die der Beschlussvorlage zu dieser Offenlage anhängigen Dokumente einer breiten Öffentlichkeit (z.B. Internet) zugänglich zu machen. Durch die selektive Veröffentlichung der dem Verfahren anhängigen Dokumente (betrifft vor allem Einwendungen der Bürger(innen) und Abwägungen) im Internet ist keine umfassende Meinungsbildung gewahrt.

Aufrechterhaltung der Einwendungen vom 26.06.2006

Die mit Schreiben vom 26.06.2006 in der Anlage vorgetragenen Einwendungen werden weiterhin aufrechterhalten, da sie bisher nicht hinreichend ausgeräumt werden konnten.

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Vorab per Telefax: 02129 / 911 591

Bürgermeister der Stadt Haan
- Bauplanungsamt -
Herrn Rautenberg
Steinkulle 26

42781 Haan

Bonn, den 22. Juni 2006

Reg.-Nr. 10 06 1037

WSR/ss/22/1037gg- [REDACTED]

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Pape:

Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 110

Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

Frau Schiffer/Frau Oferath

e-mail: kretschmann@redeker.de

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KURT SCHÖN (1928-1986)

PROF. DR. HANS DAHS

DR. KLAUS D. BECKER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH KELLER

Fachanwalt für Arbeitsrecht

ULRIKE BÖRGER*

Fachanwältin für Familienrecht

DR. FRIEDWALD LÜBBERT*

DR. KAY ARTUR PAPE

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. ANDREAS FRIESER*

Fachanwalt für Erbrecht

DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

MARTIN REUTER*

DR. JÜRGEN LÜDERS, VBP

Fachanwalt für Steuerrecht

GERNOT LEHR*

THOMAS THIERAU

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DIETER MERKENS*

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. THOMAS MAYEN*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. KLAUS WALPERT

DR. HEIKE GLAHS*

AXEL GROEGER

Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. RONALD REICHERT

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ANDREAS OKONEK*

DR. SIMONE LÜNENBÜRGER

DIETMAR MAMPEL

STEFAN TYSPEL

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

PROF. DR. HEIKO LESCH

WOLFGANG KREYSING*

DR. JAKOB WULFF

PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.

DR. FRANK HÖLSCHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. MICHAEL WINKELMÜLLER

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

MARION SCHWANITZ*

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

DR. BARBARA STAMM

PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG

BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ROCHUS WALLAU

SARAH WALZ

DR. KATJA KOCH

DR. JENS WAHLHÄUSER

DR. THOMAS ROTH

ARIANE HABEL, LL.M.

DR. MATTHIAS GANSKE

DR. KLAUS KÖPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. CHRISTIAN D. BRÄCHER*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

DR. OLAF REIDT*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

ULRICH BIRNKRAUT*

HARTMUT SCHEIDMANN*

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. MARTIN J. OHMS*

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. ULRICH KARPENSTEIN*

DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.*

DR. GERNOT SCHILLER

DR. HORST VON HOLLEBEN

GERALD HENNENHÖFER

DR. ANDREAS ROSENFELD*

FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*

DR. ULRICH KARPENSTEIN*

DR. HORST VON HOLLEBEN

DR. ANDREAS ROSENFELD*

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER

Leipzig

MANUELA M. GERHARD*

Fachanwältin für Arbeitsrecht

DR. THOMAS STICKLER*

DR. KONSTANTIN POHLMANN*

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

FRANZISKA WIEGAND, LL.M.

*zugelassen auch beim Oberlandesgericht bzw. Kammergericht

Bauleitplanung der Stadt Haan

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

hier: Förmliche Offenlage der Planentwürfe im Zeitraum vom 22.05.2006 bis zum 23.06.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, vertreten wir in den o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen der

[REDACTED], Schillerstraße [REDACTED] 42781 Haan.

Bonn
Mozartstraße 4-10
D-53115 Bonn
Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0
Fax +49 / 228 / 72 62 5-99
e-mail: bonn@redeker.de

Berlin
Kurfürstendamm 218
D-10719 Berlin
Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0
Fax +49 / 30 / 88 56 65-99
e-mail: berlin@redeker.de

Brüssel
60, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0
Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9
e-mail: bruessel@redeker.de

Karlsruhe
Herrenstraße 23
D-76133 Karlsruhe
Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3
Fax +49 / 721 / 91 34 34-4
e-mail: karlsruhe@redeker.de

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0
Fax +49 / 341 / 21 37 8-30
e-mail: leipzig@redeker.de

London
265 Strand
GB-London WC2R 1BH
Tel. +44 / 20 / 70 67 23 00
Fax +44 / 20 / 74 30 03 06
e-mail: london@redeker.de

Der Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" liegen in der Zeit vom 22.5.2006 bis einschließlich zum 23.6.2006 öffentlich aus.

Ziel der initiierten Bauleitplanung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit deutlich mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt von Haan. Die geplante „Windhövel-Passage“ soll zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße errichtet werden. Investor des projektierten Einkaufszentrums ist die ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, auf deren Kosten die insoweit notwendigen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Gegen diese jeweils im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung und die darin vorgesehenen Darstellungen bzw. Festsetzungen nehmen wir innerhalb der Einwendungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB namens und in Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung:

1. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan hat schon deshalb keinen rechtlichen Bestand, weil sie städtebaulich nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demnach ist die Gemeinde planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen, d.h. sie ist ermächtigt, eine "Städtebaupolitik" entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Mit Blick auf diese niedrige Schwelle, die für die Planungsbefugnis gilt, sind Bauleitpläne bereits dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung vorgeschoben wird.

Die im Entwurf vorgestellte Bauleitplanung dient ausschließlich der Befriedigung der

wirtschaftlichen Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co, die an einer möglichst profitablen Vermarktung der insbesondere wegen ihrer Lage im Innenstadtkern interessanten Flächen interessiert ist. Dieses rein wirtschaftliche Interesse kommt in der vorgestellten Bauleitplanung insbesondere darin zum Ausdruck, daß im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen ist. Bereits aus diesem Grund fehlt der im Entwurf vorgestellten Bauleitplanung die städtebauliche Erforderlichkeit.

Auch sind weder der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans noch der Bebauungsplanbegründung nachvollziehbare Gründe dafür zu entnehmen, daß die initiierte Bauleitplanung tatsächlich erforderlich ist. Soweit der Rat der Stadt Haan gemäß seinen Ausführungen unter Ziffer 1.7 der Bebauungsplanbegründung den Eindruck zu erwecken versucht, daß die Errichtung der "Windhövel-Passage" städtebaulich erforderlich sei, um die vorhandenen Verkaufsflächendefizite für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarf zu beheben, überzeugt seine Begründung nicht.

Der Rat der Stadt Haan beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des von der Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH (GHW) erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens. Dieses „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ ist bereits im Februar 2000 im Auftrag des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf erstellt worden.

Diese Prognose, die der Plangeber sich zu eigen gemacht hat, ist – wie nachfolgende Erwägungen erweisen werden – nicht geeignet, den Nachweis dafür zu erbringen, daß der von dem Rat der Stadt Haan unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen tatsächlich vorhanden ist.

Dies ist zum einen deshalb der Fall, weil das der Abwägungsentscheidung zugrundegelegte Einzelhandelsgutachten zwischenzeitlich veraltet ist und seine Aussagen damit zum großen Teil überholt sind.

Mit Blick darauf, daß in den vergangenen sechs Jahren, die seit Erstellung des Gutachtens vergangen sind, weitere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Haan angesiedelt worden sind, wäre es notwendig gewesen, diese aktuellen Entwicklungen in den Blick zu nehmen und davon ausgehend den weiteren Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Einzelhandelsflächen zu prognostizieren. Hätte der Rat der Stadt Haan im Rahmen sei-

ner Planungsentscheidung den Bestand der derzeit in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsflächen nicht ausgeklammert, sondern ihn seiner gesetzlichen Verpflichtung entsprechend in den Blick genommen, so hätte er ohne weiteres feststellen können, daß der unterstellte Bedarf an weiteren Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben ist.

Zum anderen ist die Aussagekraft des Einzelhandelsgutachtens deshalb in Frage gestellt, weil es lückenhaft ist. Zwar läßt das in Streit stehende Einzelhandelsgutachten keine methodischen oder kalkulatorischen Fehler erkennen. Die Unvollständigkeit des Einzelhandelsgutachtens folgt jedoch daraus, daß es sich im Schwerpunkt mit der Situation des Einzelhandels im Kreis Mettmann auseinandersetzt und nicht spezifisch auf den Einzelhandel in der Stadt Haan zugeschnitten ist.

Soweit die Gutachter sich auf S. 75 bis 90 punktuell mit der Einzelhandelssituation in Haan auseinandergesetzt haben, bleiben ihre Feststellungen oberflächlich, weil ihnen ein konkreter Bezug zu den tatsächlich in der Stadt Haan vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht zu entnehmen ist. Insbesondere bleibt offen, wie sich die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Stadtmitte auf andere zentrale Versorgungsbe-
reiche der Stadt Haan auswirkt.

Eine Bauleitplanung, die auf offensichtlich fehlerhafter Tatsachengrundlage beruht, hat rechtlich keinen Bestand und ist damit zum Scheitern verurteilt.

Soweit der Plangeber die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen mit den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens begründet, überzeugen seiner Ausführungen schließlich auch aus folgendem Grund nicht:

Während die Gutacher für den Innenstadtbereich einen zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Umfang von lediglich 6.900 m² Verkaufsfläche prognostiziert haben (S. 90 des Einzelhandelsgutachtens), ermöglichen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der Kerngebiete und insbesondere die hier zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehenen Festsetzungen die Errichtung einer Einkaufspassage, die nahezu über die doppelte Verkaufsfläche verfügt. Die initiierte Bauleitplanung geht folglich völlig am aktuellen Einzelhandelsbedarf vorbei.

2. Die vorgestellte Bauleitplanung der Stadt Haan verstößt schließlich auch gegen das in

§ 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot.

Das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, steht in engem Zusammenhang mit § 1 Abs. 7 BauGB n.F. und stellt sich als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes dar. Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen. Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs. 2 BauGB unmißverständlich zum Ausdruck. § 2 Abs. 2 BauGB liegt die Vorstellung zugrunde, daß benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen diesen Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen, sofern nachteilige Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Nachbargemeinde zu befürchten sind.

Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde die verbrauchernahe Versorgung der dortigen Bevölkerung in Frage stellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluß bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluß ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann.

Mit Blick darauf, daß die ca. 29.000 Einwohner zählende Stadt Haan unmittelbar von den Städten Erkrath, Hilden, Mettmann, Solingen und Wuppertal umgeben ist, hätte der Rat der Stadt Haan weitere Untersuchungen dahingehend anstrengen müssen, ob und gegebenenfalls welche Auswirkungen die Errichtung der "Windhövel-Passage" auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden hat. Hinzu kommt die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, der unter landesplanerischen Gesichtspunkten die Funktion eines Oberzentrums zukommt.

Der vorgestellten Bauleitplanung zufolge kann weder mit Sicherheit ausgeschlossen werden, daß der Einzelhandel in den Nachbargemeinden geschädigt wird noch kann mit

Sicherheit verneint werden, daß die Zentrenstruktur der Nachbargemeinden nachteilig verändert wird.

3. Die Umwandlung der zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße und dem Schillerpark gelegenen Grünflächen ist in keiner Weise mit der Bodenschutz-Klausel des § 1 a Abs. 2 BauGB zu vereinbaren. Danach soll nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Städtebaulich nachvollziehbare Belange, die es rechtfertigen könnten, die normative Grundentscheidung für den Bodenschutz in der Bauleitplanung zu überwinden, sind weder aus der Begründung zum Flächennutzungsplan noch der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Gegenwärtig ist im Plangebiet eine ca. 6.500 m² große öffentliche Grünfläche vorhanden. Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehene Darstellung weiterer Kerngebietsflächen und die im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung weiterer Kerngebiete haben zur Folge, daß diese für den Innenstadtbereich wichtige Grünfläche zum großen Teil versiegelt werden. Bei Verwirklichung des projektierten Einkaufszentrums verbleibt eine Grünfläche von lediglich 930 m².

Die Ausführungen des Rates der Stadt Haan in den jeweiligen Planbegründungen lassen den Nachweis dafür, daß die Einbeziehung der Grünflächen zur Verwirklichung des völlig am Bedarf vorbeigeplanten „Prestige-Objektes“ zwingend erforderlich sind, vermissen. Eine sachgerechte Abwägung zwischen der Bodenschutz-Klausel und dem – rein wirtschaftlichen – Interesse der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co findet in den jeweiligen Begründungen der im Entwurf vorliegenden Bauleitpläne nämlich an keiner Stelle statt. Es wird also nicht einmal der Versuch unternommen, entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB n.F. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daß bei der nunmehr vorgesehenen Verdoppelung der Kerngebietsflächen in erheblichem Maß Grünflächen in Anspruch genommen werden und damit dem Gebot des § 1 a BauGB massiv zuwider gehandelt wird, bleibt völlig unberücksichtigt.

Auch wenn man die den jeweiligen Planentwürfen zugrundegelegten Umweltberichte in den Blick nimmt, ist eine sachangemessene Auseinandersetzung mit den durch die Bo-