

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 Trennungsgebot 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 ergehender Satzungsbeschluß 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 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.

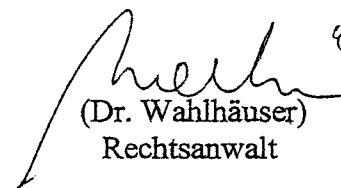
Ergänzend nehmen wir auf die fachgutachterlichen Einschätzungen, die im Auftrag unserer Mandantin erstellt worden ist, Bezug (Anlage) und machen diese Ausführungen ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Einwendungen.

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

3d.

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 11. Januar 2007

Reg.-Nr. 10 06 1037

WSR/uo/bo/1037gg_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 TYSPER
 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.I.

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

Sehr geehrter Herr Buckesfeld,

wie Sie wissen, vertreten wir im Zusammenhang mit dem o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen verschiedener unmittelbar planbetroffener Bürger und Gewerbetreibender in der Innenstadt von 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
---	--	---	---	--	---

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 22.6.2006 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, vermissen.

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/Bahnhofstraße 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

000975

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.

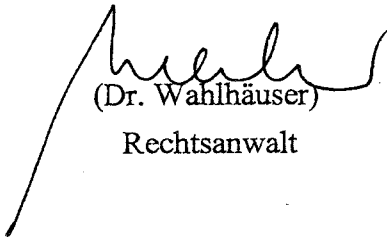
II.

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

Naturschutz / Fauna:

Zum Naturschutz Fauna / Punkt 2.7.3 LBP liegt bisher kein Fachgutachten vor. Es sind nur allgemeine Aussagen getroffen. Die Vorlage eines Fachgutachtens wäre angemessen.

Bodenschutz:

Bisher erfolgte keine Erstbewertung der Altlastenstandorte, lediglich der Hinweis des Kreises wurde übernommen. Auszug aus dem Schreiben des Kreises:

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet die im formellen Altstandortverzeichnis des Kreises erfassten Altstandorte Nr. 62760,22927,3071 8,22757 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.

Daher wird vorgeschlagen, erst die Nachweise zu erbringen und dann erst Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Kreisgesundheitsamt

Gesunde Wohnverhältnisse sind nur eingeschränkt möglich. Somit werden vom Kreis 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 Parkdeck fehlt ebenso. Daher ist der Bebauungsplan nach wie vor mangelbehaftet.

Auszug aus der Stellungnahme des Kreises:

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 20m nach Süden wird aufrechterhalten. Die v.g. Nachweise zum Schallschutz sollten in einer erneuten Offenlage erbracht werden.

Schreiben Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 30.05.2006

Auszug:

Die Auswirkungen der Planung auf die Regenwasserbehandlung und die Verträglichkeit der von den zusätzlich versiegelten Flächen ausgehenden Einleitungsmengen in die Gewässer ist nicht ausreichend dargelegt. Im weiteren Verfahren bedarf es hierzu detaillierterer Ausführungen. Deshalb ist im Moment keine abschließende Stellungnahme von Seiten des BRW möglich.

Durch Festsetzungen zur GRZ kann der Versiegelungsgrad des Bodens reduziert werden. Die später vorgeschlagene Flächenreduzierung ließe sich somit auch steuern. Unser Vortrag vom 26.06.2006 wird aufrechterhalten.

CIMA-Gutachten

Flächengrößen und Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld

In der ersten Offenlage waren als Bezug 6.000m² Verkaufsfläche angesetzt worden. Nach unserer Auswertung vom 26.06.2006 wurden ca. 12.000m² ermittelt.

Jetzt wird von 9.600m² gesprochen, das CIMA-Gutachten 2006 kommt auf den gleichen Wert. Wie ist der Sprung um 3.600m² erklärbar, obwohl in den relevanten Planungsdaten von der 1. zur 2. Offenlage keine entscheidenden Änderungen erkennbar sind?

Daher wird die allgemeine Herangehensweise und Plausibilität in Frage gestellt (zunächst Übereinstimmung mit erstem Gutachten von 1999). Da offensichtlich größere Flächen beabsichtigt sind, gibt es ein neues Gutachten mit neuen Ansätzen. Flächen und Ansätze werden somit einer Beliebigkeit unterworfen.

S.26 Gutachten:

Bestand VKF 10.120m² (03/2006), vorwiegend ortsansässige, mittelständische Einzelhändler.

ITG / Präsentation behauptet 16.000m² / Bestand.

ITG weist 10.107 m² neue Verkaufsfläche aus, d.h. der Bestand in der Innenstadt wird verdoppelt.

S.63 Gutachten:

Gesamtmietfläche: ca. 12.475m²

S.74 Gutachten:

..., dass das Planvorhaben Windhövelpassage zu deutlichen Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen in Haan führen wird und ein sorgfältiger Abgleich der Vor- und Nachteile vorgenommen werden sollte.

S.84 Gutachten / Variante A:

Die erwartete Verlagerungsquote zwischen den Vorhaben und dem vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel über alle Warengruppen hinweg beträgt 10,0 % und liegt damit im abwägungsrelevanten Bereich.

S.85 Gutachten / Variante B:

Nach Auskunft des mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros ISR Innovative STADT+RAUM Planung, Haan, ist für das untersuchte Plangebiet eine MK-Ausweisung vorgesehen. Die zulässige Geschossfläche gem. § 20 (3) BauNVO beträgt für Einzelhandelsbetriebe in der Summe max. 14.500 m². Gemäß der Vermutungsregel, nach der die Verkaufsfläche zwei Drittel der Geschossfläche umfasst, ergibt sich hieraus eine max. Verkaufsfläche von 9.666 m². Dieser Wert entspricht der aktuellen ITG-Planung bis auf wenige Quadratmeter (ITG: 9.643 m²).

Für Variante B wäre jedoch eine Verkaufsfläche von ca. 11.600m² bis 12.000m² anzusetzen (vgl. weiter unten). In unserer Darstellung vom 26.06.2006 wurden diese Flächenwerte nachgewiesen. Nach unserer Nachkalkulation liegt die mögliche Bruttogeschossfläche für Verkauf im MK1 bei mindestens ca. 20.000m².

Gutachten S.91:

Die Haaner Innenstadt wird dagegen in allen betrachteten zentrenrelevanten Warengruppen bei einer Realisierung der Variante B erhebliche Umsatzverluste hinnehmen müssen.

Es wird angeregt, eine präzise Flächendarstellung der Begründung als Anlage beizufügen, wo die Zahlenangaben nachvollzogen werden können. Das Gutachten wäre ggf. in der Variante B („Worst-Case“ Betrachtung) anzupassen.

Aus der Analyse des Gutachtens lässt sich ableiten, dass es dringend erforderlich ist, einen Branchenmix mit entsprechenden Flächenobergrenzen im Bebauungsplan textlich festzusetzen, um unerwünschte schädliche Auswirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu verhindern.

Das Gutachten S.91/92 bestätigt diese Anregung:

Bei einer qualitativen Wertung des Vorhabens ist hervorzuheben, dass es sich bei dem Vorhaben Windhövelpassage um ein Projekt handelt, dass den vorhandenen Entwicklungsspielraum in Haan weitgehend ausnutzt und sicher zu einer verschärften Wettbewerbssituation des lokalen Einzelhandels führen wird. Gleichzeitig ist aber auch aus neutraler Sicht hervorzuheben, dass nur mit einem derartigen Projekt ein Standort in Haan geschaffen werden kann, der für die Ansiedlung von stark nachgefragten Anbietern von Interesse ist. Aufgrund der eindeutig integrierten Lage des Plangebietes ist Haan – im Unterschied zu vielen anderen Städten – in der Lage, die Realisierung eines innerstädtisches Einkaufszentrums diskutieren zu können.

.. Variante B hat aber auch gezeigt, dass im Worst-Case-Fall es zu stärkeren Umsatzverlusten beim innerstädtischen Einzelhandel kommen wird und Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind.

Die Überlegung des Gutachters, das Szenario B mittels eines städtebaulichen Vertrages auszuschließen, ist nicht ausreichend, da der vorliegende Bebauungsplan-Änderungsentwurf eine sogenannte „Angebotsplanung“ darstellt, da der Satzungsbeschluss bei einer „Angebotsplanung“ nach § 10 BauGB nicht an einen städtebaulichen Vertrag gebunden ist.

Ansonsten läge die Vermutung nahe, dass im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Angebotsplanung entwickelt wird, was hinsichtlich der planerischen Unabhängigkeit der Kommune bedenklich wäre.

Bescheinigte hohe Qualität des Haaner Einzelhandel – warum überdimensionaler Flächenzuwachs?

Widersprüchlich ist, warum trotz bescheinigter überdurchschnittlicher „Performance“ des Haaner Einzelhandels (CIMA S.31) und hoher Wettbewerbsfähigkeit (CIMA S.33) ein kurzfristiger Flächenzuwachs von über 100% in der Innenstadt entwickelt werden soll mit der absehbaren Konsequenz, v.g. Qualitätsparameter (gut ausgebildeter und wettbewerbsfähiger Einzelhandel – CIMA S.33) durch eine indifferente, überdimensionierte, stadträumlich unausgewogene und unverträgliche Entwicklung maßgeblich zu beschädigen.

S.44 CIMA: durch die Haaner Bürgerschaft geschätzt: die Atmosphäre, d.h. dem Stadtgefüge angemessener Charakter.

Es wird dringend gebeten, den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf durch einen möglichst präzise gefasste Branchenmixdefinition zu ergänzen. Als Grundlage könnte CIMA S.33 dienen.

(Überdurchschnittliche Abwanderung: Schuhe, Bekleidung, Unterhaltungselektronik –CIMA S.42 / 47) Hauptwünsche: Angebotsvielfalt + Attraktivität. Beides lässt die vorliegende Planung / ITG kaum erkennen. Lediglich dem Versorgungseinkauf (CIMA S.54) wird Rechnung getragen. Jedoch bleibt die Frage unbeantwortet, warum der vorhandene Markt im Basement / Strauss nicht aktiviert wird. Offensichtlich ist Lebensmittelmärkte die Frage der bequemen Erreichbarkeit das entscheidende Kriterium. Mit der Planung / ITG wird diese Frage nicht beantwortet.

Plausibilitätserklärung EKZ

Es entsteht der Eindruck, dass trotz erkennbarer Überdimensionierung und erheblicher Auswirkungen auf die unmittelbare, bereits bestehende Einzelhandelsnachbarschaft an einer Entwicklung festgehalten wird, weil sie eben auf den Weg gebracht wurde und man sich aus verschiedensten Gründen nicht mehr umorientieren oder umkehren möchte (nach dem Prinzip: Besser irgendeine Entwicklung als gar keine Entwicklung).

Im CIMA-Gutachten S.56:

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.

Die vorliegende Bebauungsplanung spiegelt nicht nachhaltig den Steuerungswillen städtischer Entwicklung wider wie sie vom Einzelhandelsgutachten empfohlen wird:

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Haan kann somit nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

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 einer Transparenz zur Vermittlung der Planungsabsichten erscheint dies zwingend. So würde sich dem in Lesen von flächenhaften Darstellungen nicht geübten Bürger die Möglichkeit eröffnen, Dimension und Auswirkung der vorgelegten Planung wesentlich besser einschätzen zu können.

Wir schlagen vor, die Haaner Innenstadt einer städtebaulichen und funktionalen Gesamtbetrachtung zu unterziehen und daraus dann die Schwerpunkte für ein Gesamtentwicklungskonzept zu formulieren. Bis dahin sollte das Verfahren zur Bebauungsplanänderung Nr.143 ruhen.

Dieser Vorschlag würde auch Postulaten des CIMA-Gutachten S.92 Rechnung tragen:

Den Empfehlungen liegen folgende grundsätzlichen Zielsetzungen zugrunde:

- Gezielter Abbau von Angebotslücken im Handel und Qualifizierung (ANGEBOTE)

- Städtebauliche Attraktivierung der Innenstadt (ERSCHEINUNGSBILD)

- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation (Verkehr)

- Steigerung der Erlebnisqualitäten (ERLEBNISQUALITÄT)

- Stärkere Profilierung als Einkaufsstadt nach innen und außen (IMAGE)

In der Vergangenheit wurde in vielen Städten und Gemeinden der Fehler gemacht, nur einzelne oder sogar nur eines der angeführten Handlungsfelder zu behandeln. Eine wirkungsvolle Attraktivierung kann z.B. nicht erreicht werden,

- wenn allein das optische Erscheinungsbild der Innenstadt, nicht aber die Angebote verbessert werden,

- wenn eine ausreichende Zahl von Stellplätzen geschaffen wird, der Kunde aber den subjektiven Eindruck einer „gesperrten Innenstadt“ hat, d.h. ein negatives Image der Stadt besteht und keine ausreichende Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren erfolgt,

- wenn der Handel hinsichtlich Vielfalt, Qualität, Service etc. ein attraktives Angebot bietet, der Erlebniswert der Innenstadt aber Schwächen zeigt.

Dringend angeregt wird, sich vom introvertierten Planungskonzept zu verabschieden und eine Lösung anzustreben, die sowohl den Schillerpark als auch die Einrichtung Strauss am Standort Windhövel 1 integriert und nicht desintegriert, wie bisher planerisch beabsichtigt. Unverständlich bleibt, warum eine Vielzahl gleichgelagerter Hinweise bisher ignoriert wurden. Die monofunktionale Ausrichtung des Bebauungsplans auf Verkaufen und „ein bisschen Drumherum“ ist nicht ausreichend für eine zukunftsorientierte Lösung. (vgl. auch S. 96 CIMA-Gutachten). So darf nicht

darüber hinwegtäuschen, dass die Integration von bebauten Flächen mit Nutzungsvielfalt als Legitimation für die Entwicklung monofunktionalen Neubaufächen ausgenutzt wird.

Den Anregungen des CIMA-Gutachten (Karten S.23 + S.107) folgend wird vorgeschlagen, die Haaner Innenstadt unter Einbeziehung des Schillerparks einer gesamtplanerischen Betrachtung zu unterziehen. Diese Notwendigkeit wird auch in der Begründung zur Bebauungsplanänderung beschrieben, jedoch unverständlicherweise planerisch nicht weiter verfolgt.

Begründung zum Bebauungsplan S.5:

Neben einem Planungserfordernis, das sich aus der aktuellen Bedarfssituation im Einzelhandelsbereich unmittelbar ableitet, besteht zudem auch ein Anpassungserfordernis für die bauplanungsrechtliche Situation. Die städtebauliche Planung für das Plangebiet stammt aus den 1970er Jahren und wurde im Verlauf der 1980er Jahre Änderungen unterzogen. Auf Grundlage dieser rd. 20 bis 30 Jahre alten Planungskonzeptionen lässt sich inzwischen keine städtebaulich sinnvolle und zudem wirtschaftlich tragfähige Planung realisieren. Die dynamischen Entwicklungen, denen die Stadtentwicklung aber auch insbesondere der Einzelhandelssektor in den vergangenen Jahren unterworfen war, machen deutlich, dass eine Umsetzung von bis zu 30 Jahren alten Planungsideen unmöglich ist. Eine aktuelle Planung entsprechend den nachfolgend beschriebenen Stadtentwicklungszielen der Stadt Haan ist für das Gebiet auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht umsetzbar.

So ist grundsätzlich bedenklich, warum o.g. und richtig erkannte Planungsdefizite keiner konsequenten Gesamtbetrachtung der Haaner Innenstadt unterzogen werden. Im CIMA-Gutachten wird ausgeführt, dass mit der Konzentration sämtlicher neu zu entwickelnder Handelsflächen in einem einzigen Großobjekt, die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld erheblich sind und **gleichzeitig** kein Handelsflächenpotential mehr an **anderen Innenstadtlagen** gesehen wird.

Daraus erklärt sich das eigentliche Dilemma der vorliegenden Planung und führt berechtigterweise zu Unmut und Unverständnis vieler unmittelbar betroffener Bürger(innen).

Es wird versucht, auf einer viel zu kleinen (zur Verfügung stehenden) Grundstücksfläche durch die schiere Massierung aller neuen Handelsflächen an diesem einen Standort eine für die Haaner Innenstadt städtebaulich als auch funktional unverträgliche Lösung zu schaffen, die zudem bedenkliche Umweltkonflikte auslöst (Immissionsschutz, Ökologie, etc.).

In diesem Zusammenhang wird eine perspektivische, ernstzunehmende und ungerechtfertigte Benachteiligung anderer Einzelhändler gesehen. Im Sinne des § 2 (3) BauGB als auch § 1 (6) 1. und 5. sind erhebliche Mängel erkennbar.

Angeregt wird, das Planungskonzept neu auszurichten. Beispielsweise könnte durch eine Verlagerung des Rathauses unter Einbeziehung des Teiles / Alleestrasse zum Standort Windhövel 2 in Verbindung mit Handel und Gastronomie eine Stärkung der Innenstadt durch die Verflechtung Neuer Markt – Rathauscenter – Schillerpark ein hochwertiges und markantes Innenstadtensemble geschaffen werden. Die Fläche Mittelstrasse / „Rathauskurve“ würde frei für eine neue Entwicklung, die innenstadtrelevante Funktionen bedienen könnte (vgl. CIMA) und gleichfalls eine offensichtliche Stärkung der Kaiserstrasse in diesem Bereich zur Folge hätte.

V.g. Konzept würde der Aussage in der Begründung S.6 entsprechen:

Der Standort im Bereich Windhövel bietet die Möglichkeit, verschiedenste innerstädtische Funktionen, wie z.B. Versorgen und Einkaufen, Freizeit und Erholung sowie innerstädtisches Wohnen miteinander zu verknüpfen. Diese im vorhandenen Innenstadtbereich bereits vorhandenen kerngebietstypische Nutzungsmischung soll sich auch im Erweiterungsbereich des Haaner Stadtzentrums (MK 1) weiter fortsetzen. Das Umfeld des Plangebietes ist vergleichsweise dicht besiedelt. Durch die zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten besteht somit die Chance von kurzen Wegen für die Versorgung mit kurz- und mittelfristigen Gütern. Dadurch lassen sich Versorgungsverkehre vermeiden und zentrale Einzelhandelsnutzungen - nicht auf der grünen Wiese - sondern inmitten einer belebten und dicht besiedelten Innenstadt platzieren.

Zu beantworten bleibt die Frage, warum **kein** aktuelles Einzelhandelsgutachten **vor** der ersten Offenlage erstellt wurde. So wären aus Stadtentwicklungssicht bezüglich Handel Defizite und Potentiale wesentlich wirkungsvoller durch eine adäquate **Gesamtplanung Innenstadt** zu berücksichtigen gewesen. Auch aus diesem Grunde wird eine Überarbeitung der vorliegenden Planung angeregt.

Städtebauliche Situation Haaner Innenstadt: ganzheitlich planen

S.23 des CIMA-Gutachtens zeigt deutlich die Chance, den Schillerpark einzubeziehen und auch die eingeklemmte Rücklage der beabsichtigten Planung der Fa. ITG. Warum ist zur städtebaulichen Neuordnung kein Wettbewerb durchgeführt oder städtebauliches Gutachten erstellt worden? Ein städtebaulicher Ansatz aus handeltechnischer Sicht beschrieben ist im CIMA-Gutachten S.22 /23 beschrieben.

Die Integration von Windhövel 1 (Strauss) ist als städtebaulicher Gestaltungswille nicht erkennbar (vgl. unsere Bedenken vom 26.06.2006) als auch CIMA S.66:

Kritisch zu bewerten ist die in den vorgelegten Plänen fehlende direkte Verbindung zwischen dem Planvorhaben und dem für die Innenstadt wesentlichen Magnetbetrieb STRAUSS INNOVATION an der Kaiserstraße. Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft besteht für die Kunden nur eine relativ unattraktive Wegeverbindung über einen südlichen Ausgang zur Kaiserstraße. Die fußläufige Anbindung des Betriebes an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz wird durch die Zufahrt zu den Stellplätzen der Windhövelpassage beeinträchtigt.

Eine Fußgängerbrücke löst das Problem des Basements / Windhövel 1 nicht.

Die CIMA-Darstellung S.23 suggeriert, dass generelle Überlegungen angestellt werden könnten (z.B. Rathausverlagerung zum Neuen Markt und dort Zusammenfassen mit weiteren ausgelagerten Verwaltungsbereichen, Entwicklung der dann freiwerdenden Fläche zu einem Handelsstandort).

Am Windhövel 2 wäre dieses Entwicklungsszenario denkbar: Neues Rathaus mit zentrumsrelevanten Handelsflächen – räumliche Integration Schillerpark – Übergang zu Windhövel 1 und intensive räumliche Anbindung / Übergang zur Kaiserstrasse.

CIMA S.20:

Über 70% der Befragten schätzen die Situation / Nahversorgung mit gut und besser ein.

CIMA S.25:

Problematik / Akzeptanz Parken in TG.

Datenerhebung CIMA

Was heißt repräsentativ ausgewählt (S.7)? Wo sind die Auswahlkriterien definiert?

Bebauungsplan / Begründung

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

Gewährleistung der Nutzungsvielfalt im MK1

Kernpunkt der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung neuer Bauflächen im MK1. Die zur Umsetzung beabsichtigte Planung weist mehr als 90% der Fläche für ein EKZ aus. Das steht im krassen Widerspruch zur Begründung des Bebauungsplans auf S.7/8:

*Die Grundstücksflächen der geplanten Innenstadterweiterung werden entsprechend der o.g. Zielvorstellungen der Stadt Haan als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes wird planerisch insgesamt als zielführend angesehen, da diese Baugebiete nach Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Eine Entwicklung entsprechend dieser Zweckbestimmung ist ein wesentliches Ziel der Planung. An diesem zentralen Standort eine **Ausrichtung des Baugebietes MK allein auf die Nutzung als Einzelhandelsflächen auszurichten wird nicht verfolgt** und ist aufgrund der funktionalen Prägung des Umfeldes planerisch nicht sinnvoll. Dieses gilt **auch für das Baugebiet MK 1**, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für eine Einkaufspassage geschaffen werden sollen. Hier sind in den oberen Geschossen am Neuen Markt und Schillerpark ergänzende Nutzungen aus stadtplanerischer Sicht erwünscht.*

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und die Begründung sind nicht kongruent. Das lässt auf einen Mangel hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung des § 2a BauGB schließen. So wäre

angezeigt, das in der Begründung dargelegte Planungsziel **Nutzungsvielfalt** z.B. sowohl durch absolute als auch prozentuale Obergrenzen bezüglich des Handelsflächenanteils innerhalb des Plangebietes (MK1) textlich festzusetzen.

Immissionsschutz

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

Maß der Nutzung begründen

Der Begründung fehlt jegliche Aussage zur Herleitung des Maßes der Nutzung (GFZ=3,0). Die beabsichtigte Planung erhöht das Maß der Nutzung signifikant in Bezugnahme zum unmittelbaren Umfeld mit einer GFZ von ca. max. 2,0. Dieser 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. (Im übrigen hat auch hier unsere Argumentation vom 26.06.2006 weiter Bestand.)

Handlesflächenbegrenzungen festsetzen

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 + Stützenraster 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 beigegeben 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) in der Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 25.07.2006 bestätigt. Darin wird sogar von einem 75%-Anteil Nettogrundfläche 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 fragen ist an dieser Stelle auch, warum zur ersten Offenlage (indirekte Handelsflächenbezugsgröße über INTEK) bei vernachlässigbar geringen zwischenzeitlichen Änderungen hinsichtlich des Flächenpotentials

000983

erheblich abweichende Aussagen im Vergleich zur neuen (überarbeiteten) Begründung zu finden sind. Auch das hätte einer Klärung in der neuen Begründung bedurft.

Das CIMA-Gutachten S.112 sagt aus:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in der Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Gruiten 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 hinsichtlich der Sensibilität dieser Planungsgröße bedenklich.

Geschossigkeit und Höhen - Diskrepanzen

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 also 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 weiterhin zu einer wesentlich besseren städtebaulichen Einordnung führen (Traufhöhe Schillerstrasse 12 -> 161,70m üNN, Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache) -> 161,20m üNN).

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

Die Darstellung des Maßes der Bebauung anhand eines Massenmodells wäre auch aufgrund v.g. Argumentation zu empfehlen.

So würde 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 liegen.

Städtebauliche Einordnung und Abstände überarbeiten

Die Anregungen und Argumentationen vom 26.06.2006 werden inhaltlich weiterhin aufrechterhalten. Nochmals wird gebeten, die nördliche Baugrenze des MK1 im Bereich der Schillerstrasse 14 (ehemalige Polizeiwache) um mindestens 20m nach Süden zu verschieben. Die vorhandene städtebauliche Situation gebietet eine respektvolle räumliche Ausgewogenheit zwischen Schillerpark - ehemaliger Polizeiwache - Nördlicher 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.

Naturschutz

In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zum schützenswerten Schillerpark. Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit des Parks wäre eine Prüfung hinsichtlich §§1 und 2 BnatSchG angezeigt.

Altlasten

Die Aussagen zu den Altlasten unter *Hinweise* im Bebauungsplan stehen im Widerspruch zu den Ausführungen in der Begründung S.13 (Punkt 5).

Offenlage / Abwägung

Im Interesse eines transparenten Planungsprozesses wäre es angemessen gewesen, die der Beschlussvorlage / erneute Offenlage anhängigen Dokumente einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Aufrechterhaltung Einwendungen vom 26.06.2006

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

000985

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/ue/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 [REDACTED]
42781 Haan

2. [REDACTED]

Untem zum Holz [REDACTED]
42563 Solingen

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 MÉRKENS*

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. 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*

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

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 / 70 67 23 00
Fax +44 / 20 / 74 30 03 06
e-mail: london@redeker.de

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]
Voisheiderweg [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 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 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 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 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 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 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 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 Trennungsgebot 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 ergehender Satzungsbeschluß 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, 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

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

Bürgermeister der Stadt Haan
- Planungsamt -
Alleestraße 8

42781 Haan

Bonn, den 6. Mai 2008

Reg.-Nr. 10 07 1428, 10 07 1430 TPR/kk/29/1428+1430gg_0605

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

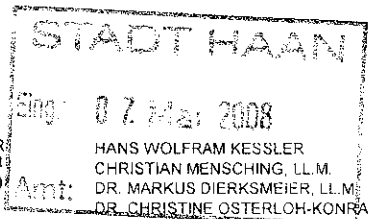
Frau Kretschmann dos Santos/Frau Oferath/Frau Bähr
e-mail: kretschmann@redeker.de

**Bauleitplanung der Stadt Haan
Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt“
hier: Ergänzendes Verfahren zur Behebung eines Fehlers gem. § 214 BauGB
Erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, vertreten wir in dem o.a. Bauleitplanverfahren die rechtlichen Interessen von

1. [REDACTED] Schillerstraße [REDACTED] 42781 Haan und
2. [REDACTED] Ellscheider Straße [REDACTED] 42781 Haan.



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
PROF. THOMAS THIERAU
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DIETER MERKENS
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
PROF. 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 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
DR. BARBARA STAMM
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG
BARTHOLOMÄUS AENGENVVOORT
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
ROCHUS WALLAU
DR. SARAH WALZ
DR. JENS WAHLHÄUSER
DR. THOMAS ROTH
Fachanwalt für Medizinrecht
DR. MATTHIAS GANSKE
MARCO RIETDORF
DR. NADINE ZENGERLE
DR. ANNE BUSSENIUS

HANS WOLFRAM KESSLER
CHRISTIAN MENSCHING, LL.M.
DR. MARKUS DIERKSMEIER, LL.M.
DR. CHRISTINE OSTERLOH-KONRAD
SASKIA MISERA
PHILIPP HUMMEL
DR. LARS KLEIN
BIANCA HOFMANN

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. TOBIAS MASING
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
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
DR. FRIEDRIKE RECK

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER
DR. ULRICH KARPENSTEIN
DR. HORST VON HOLLEBEN
DR. ANDREAS ROSENFELD
DR. FRIEDRIKE RECK

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER
TILL GÜNTHER

Leipzig

DR. THOMAS STICKLER
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
IRINA KIRSTIN FESKE
AXEL BOWMANN

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND

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
Kurfürsterdamm 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 3-43
Fax +49 / 721 / 91 34 3-44
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

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt“ liegt in der Zeit vom 24.04.2008 bis einschließlich zum 09.05.2008 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Einkaufspassage in der Innenstadt von Haan geschaffen werden. Ziel der derzeit öffentlich ausgelegten Ergänzung des Bebauungsplans ist die Behebung eines erheblichen Mangels des ursprünglichen Plans, nämlich die bislang fehlende Grundflächenzahl für das Baugebiet festzusetzen und so den gesetzlichen Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Genüge zu tun.

Zu dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan nehmen wir innerhalb der Einwendungsfrist gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB namens und in Vollmacht unserer Mandanten erneut Stellung. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen beziehen wir uns dazu vollumfänglich auf die – auch im Namen unserer Mandanten – bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung abgegebene schriftsätzliche Stellungnahme vom 22.06.2006 und die darin enthaltenen Einwendungen. Weiterhin nehmen wir außerdem auf unser Einwendungsschreiben vom 11.01.2007 betreffend die „2. Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs vom 08.12.2006 bis einschließlich zum 12.01.2007“ und auf die darin enthaltenen weiteren Einwendungen Bezug. Beide Stellungnahmen fügen wir diesem Schreiben noch einmal als Anlagen bei.

I.

Die gegen den Bebauungsplan erhobenen Einwendungen betreffen u.a. gravierende Abwägungsmängel, unter denen dieser leidet. Die hier in Bezug genommenen Einwendungen werden durch die nun bewirkte Ergänzung des Bebauungsplans auch nicht beseitigt und haben daher nach wie vor Bestand. An ihnen wird daher ausdrücklich vollumfänglich festgehalten.

Die Einwendungen betreffen namentlich u.a. die folgenden Punkte:

1. Der Bebauungsplan ist schon städtebaulich nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), da er lediglich der Befriedigung wirtschaftlicher Interessen der ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co. dient und der Rat der Stadt Haan außerdem die Situation des Einzelhandels in Haan und den Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen nicht zutreffend ermittelt und gewürdigt hat.

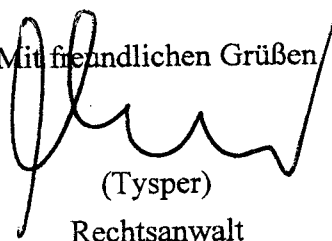
2. Der Bebauungsplan verstößt auch gegen das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot, da bei seiner Aufstellung keine weiteren Untersuchungen zu Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf den Einzelhandel der Nachbargemeinden angestellt wurden.
3. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der gewählten Form nicht zulässig und entbehren einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage.
4. Insbesondere der sich bei Vorhabenrealisierung stellenden Immissionsproblematik für die unmittelbar angrenzenden Anwohner wird bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

II.

Nach einer Ergänzung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl leidet der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt“ auch in der nun vorgestellten Form weiterhin an zahlreichen gravierenden Mängeln. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der bereits von unseren Mandanten angestrebten Wirksamkeitsüberprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen nicht standhalten wird.

Abschließend bitte ich um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



(Tysper)

Rechtsanwalt

Ha

Bürgerinitiative Innenstadt Haan

Bo, 2. Vg.



Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8

42781 Haan

Vorab per Fax

E: 23.6.2006
Amt 61
OJ

Vorsitzender:
H. P. Bretschneider
Dürerstraße 68
42781 Haan

Telefon / Telefax:
(0 21 29) 22 43
eMail:
hpbretschneider@tiscali.de

Haan, 21.06.06

Stellungnahmen zum BP 143, zur 20. Änderung des FNP und zu den ausgelegten Unterlagen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

eine ganze Reihe von Punkten wurde nicht geklärt oder nur unvollständig untersucht.

Daraus und aus der Summe vieler einzelner Bedenken gemäß Anlage ergibt sich, dass wir den Bebauungsplan und das Windhövel-Einkaufszentrum nicht gutheißen.

Wir bitten auf einen Satzungsbeschluss zu verzichten.

Wir legen Wert darauf, dass Sie unseren Einwänden nachgehen und die vielen offenen Punkte klären.

Die BIHH ist seit 10 Wochen tätig. Uns wurde bisher schon eine ganze Reihe von vernünftigen und guten Vorschlägen für die Gestaltung der Innenstadt unterbreitet. Davon einige, die kurzfristig machbar, zu finanzieren und wirkungsvoll sind. Es gibt also Alternativen. Das Windhövel-Einkaufszentrum ist nicht die letzte Chance für Haan.

So empfinden viele Bürger. Sie haben das mit 3.900 Unterschriften zum Ausdruck gebracht. Sie wenden sich damit gegen das massive und umweltunfreundliche Windhövel-Einkaufszentrum.

Es wäre Aufgabe der Stadt gewesen, Alternativen aufzuzeigen. Das unterblieb.

Solange Stadtverwaltung und Fraktionen unbeirrt an der ITG und dem Windhövel-Einkaufszentrum festhalten, haben alternative Vorschläge keine Chance. Sie fänden kein Gehör bei den Verantwortlichen.

Zunächst gilt es deshalb, die Stadt vor einem großen Fehler zu bewahren:

Freundliche Grüße

H. P. Bretschneider
H. P. Bretschneider

Anlage: Stellungnahmen Seite 1-10

000642

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



Stellungnahmen zum BP 143, 20. Änd. FNP, Unterlagen – Anlage 1-10

- Zu viel Grünverlust im Schillerpark
- zu viel Verkehr für die Kaiserstraße
- eine zu schlechte Anbindung des Windhövel.

Das waren die ersten Bedenken, die Presseberichten zufolge geäußert wurden, nachdem die ITG im Mai 05 ihre Projektansätze zum Windhövel-Einkaufscenter im Planungsausschuss der Stadt Haan vorgestellt hatte.

Diese Bedenken haben sich nicht verflüchtigt, sondern durch die Vorlage von weiteren Details deutlich verstärkt.

Dazu gesellten sich noch einige andere Punkte wie die Gefahr von Verdrängungswettbewerb und Verödung im Umfeld.

Auch zu beachten ist die jetzt durch Gerichtsbeschluss erteilte Erlaubnis, dass Ostermann ausbauen darf, mit Auswirkungen auf das zentrenrelevante Sortiment.

An der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, am Bebauungsplan und den Unterlagen dazu fällt generell auf und gibt zu erheblichen Bedenken Anlass:

Flächen-nutzungs-plan Der gültige Flächennutzungsplan weist die Grünfläche des Schillerparks als Parkanlage aus.

Die 20. Änderung des FNP bedeutet deshalb einen gravierenden Einschnitt. Allein ca. 3.375 qm öffentliches Parkgelände werden für privatwirtschaftliche Zwecke geopfert. Das sind nur die Ausmaße der Grünfläche des Schillerparks über der Tiefgarage, die allerdings fast die Hälfte des gesamten Schillerparks ausmachen.

Tatsächlich wird erheblich mehr an „Grund und Boden“ überbaut (insgesamt rund 17.000 qm).

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden findet nicht statt. Die Begründung für diese Vorgehensweise fehlt.

Bebauungs-plan Der Bebauungsplan lässt dem Investor erheblichen Spielraum. Die Texte dazu sind sehr vage gefasst.

Der Bebauungsplan ermöglicht, alle Gärten hinter den Häusern der Kaiserstraße zu bebauen. So kann das gesamte Gelände von der öffentlichen Grünfläche her (bisher Zweckbestimmung Parkanlage) einschließlich aller Privatgärten der Kaiserstraße vollständig zugebaut werden.

Dadurch zu erwartende Belastungen sind aus dem Gutachten nicht zu ersehen. Sie wurden nicht untersucht.

Den Bebauungsplan selbst und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellte ein und dasselbe Planungsbüro. So etwas ist unüblich. Wir halten das im hohen Maße für bedenklich. Differenzierende Fachbeiträge unterbleiben so.

Mögliche Alternativen werden nicht aufgezeigt. Dazu ist die Stadt angehalten.

000643



Innenstadt zusätzlich Konkurrenz. Ausführungen dazu fehlen.

Umwelt Umweltgedanke und Umweltbelange werden zu wenig gewürdigt. Der Tenor in den Unterlagen des Bebauungsplans, die schlucken schon genügend, auf ein bisschen mehr kommt es nicht an, die Dosis kann noch zunehmen, ist inakzeptabel.

Diese Mitbürger haben bisher schon erhebliche Umweltbelastungen durch Lärm und Emissionen auszuhalten. Das wird in hohem Maße nicht gewürdigt.

Verkehr Die Verkehrszunahme und die daraus resultierenden Probleme werden erheblich verniedlicht.

Der Flächennutzungsplan stammt aus 1994. Inzwischen nahm der Verkehr allgemein zu. Die Shell Studie nennt ein Plus allein zwischen 1994 bis 2003 von fast 37 % PKW (über 40 % alle Kfz). Also in nahezu von fast nur 10 Jahren, dieser enorme Anstieg.

Die Verkehrsbelastung ist also schon hoch. Die Logik daraus darf nicht sein, da sowieso viel Lärm und Emissionen vorhanden sind, kann auch noch mehr dazu kommen. Dieser Logik widersprechen wir entschieden. Sie ist zynisch.

Modell Wir vermissen ein maßstabsgerechtes dreidimensionales Modell. Es fehlt jedweder Hinweis, warum kein Modell gezeigt wird. Das fehlende Modell verhindert, dass Mandatsträger die wirklichen Ausmaße deutlich nachempfinden.

Das verrät die große Unsicherheit von Investor und Stadt. Ein Modell ist deshalb aus unserer Sicht gerade bei der Größenordnung dieses Projekts unverzichtbar.

Gutachten Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wer die Gutachter nach welchen Gesichtspunkten auswählte, wer ihnen den Auftrag erteilte und ihre Arbeit begleitete und wer sie bezahlte. So ist Verantwortung nicht zuzuordnen.

Dazu kommt, dass sowohl Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung als auch Bebauungsplan und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag jeweils von einem Gutachter erstellt wurden
Wir vermissen das Vier-Augenprinzip und halten dies für sehr bedenklich. Differenzierende Angaben werden so unterbunden.

**Branchen-
mix** Bisher sind zum Branchenmix wenig gehaltvolle Erklärungen der ITG bekannt:

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 2 -

Statt die bestehende Substanz zu stärken, wird das Kaufhaus „Strauß“ nicht sinnfällig in die Planung einbezogen.

Strauß wird abgekoppelt und isoliert. 700 qm Verkaufsfläche im Untergeschoß gehen damit verloren. Dass trotz der trennenden Ein- und Ausfahrt zum Center eine Anbindung möglich sei, wie behauptet wird, widerspricht üblichem Kaufverhalten.

Verkaufs-
flächen

Das Interkommunale Einzelhandelskonzept (INTEK) sieht noch Bedarf flächen für maximal 5.000 qm Verkaufsfläche. ITG benötigt 10.000 qm. Es fehlt die Begründung für diesen erheblichen Unterschied.

Der Sprung der ITG von 9.000 qm innerstädtischer Verkaufsfläche auf 16.000 qm in der Argumentation anlässlich der Einwohnerversammlung wird gleichfalls nicht begründet.

Die ITG behauptet, sie benötige an die 10.000 qm Verkaufsfläche für dieses Einkaufscenter, sonst rechne es sich nicht für sie. Den Nachweis blieb sie schuldig. Eine sachgemäße Begründung fehlt. Wir sagen, die Fläche geht am Gesamtbedarf vorbei.

Die ITG erklärt ferner, dass Einkaufscenter ihre Gesetze haben, um zu funktionieren. Deshalb weicht die ITG von ihrem „Baukastenprinzip“ möglichst nicht ab, um Unwägbarkeiten und damit Risiko klein zu halten. Eine dieser Gesetzmäßigkeiten ist die Größe. Die ITG geht das erste Mal in eine kleine Stadt wie Haan. Damit steigt das Risiko. Weitere Unwägbarkeiten will sie deshalb vermeiden.

INTEC – neutral vom Kreis Mettmann und IHK initiiert – hält maximal 5.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche für absolut ausreichend für Haan. Die ITG hält 100 % mehr für erforderlich.

Aber nicht nur weil INTEC sagt, 5.000 qm reichen aus, sondern auch das subjektive Empfinden bei jeder Menge Leerständen sagt, zusätzliche maximal 5.000 qm sind schon sehr viel; erst recht 10.000 qm.

Filialisten haben der ITG anscheinend einen Korb gegeben. Sie wollen nicht nach Haan in ein Einkaufscenter. Um das Center mit Einzelhandelsgeschäften zu füllen, wird versucht, welche von anderen Stellen der Haaner Innenstadt abzuwerben. Wenn das kein Verdrängungswettbewerb ist und keine Leerstände nach sich zieht, müssen Verdrängung und nachfolgende Verödung neu definiert werden.

Dazu kommt, dass jetzt auch Ostermann nach Abschluss des 13-jährigen Gerichtsverfahrens, erweitern könnte. Und das nicht nur bei Möbeln, sondern auch im zentrenrelevanten Sortiment. Das macht der

000645



- 4 -

Discounter + Vollsortimenter im Untergeschoß. 3.400 qm.
Zwei großflächige Textilläden im Erdgeschoß. Größe unbekannt.
15 unterschiedlich große kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan und im Bebauungsplan selbst finden wir davon nichts. Wir halten es für unbedingt erforderlich, den Branchenmix genau festzuschreiben.

Es reicht nicht, dass die ITG immer wieder Absichtserklärungen abgibt, Andeutungen macht und auf laufende Verhandlungen oder Gespräche verweist. Wenn die ITG tatsächlich gezielt Branchenmix betreibt, hat sie ein Konzept. Da sie das nicht vorlegt, hat sie bisher keins. Die entsprechenden Aussagen der ITG sind deshalb wenig glaubhaft.

Es ist anzunehmen, dass durchaus Geschäfte mit gleichem Sortiment, die bereits an anderen Stellen in der Innenstadt vorhanden sind, im W-EC angesiedelt werden und so angrenzenden Ladenbetreibern Konkurrenz machen. Wir bezweifeln anders lautende Behauptungen der ITG

Ohne vorliegenden Branchenmix sind die Anzahl der Lieferantenfahrten ins Erdgeschoß nur ungenau zu ermitteln. Daran krankt auch das Verkehrsgutachten.

Im Einzelnen gibt es weitere Bedenken:

35 Millionen € Umsatz zusätzlich in der Innenstadt im W-EC

Die ITG gibt an, 35 Millionen € zusätzlich in der Innenstadt im Windhövel-Einkaufscenter umzusetzen.

Aus den vorliegenden Zahlen ist nicht ersichtlich, wie die ITG das ohne Verdrängung und anschließende Verödung im Umfeld schaffen will. Dazu gibt es von der ITG keine konkreten Angaben. Die Schlussfolgerungen der ITG lassen sich nicht nachvollziehen. In dem angestrebten Maße kann die ITG das Kaufverhalten von Haanern und Bürgern aus dem Umland nicht ändern. Wir haben höchste Bedenken.

1. Nachfragebindung – Umsatz durch Auswärtige

Für den Kreis Mettmann ist es typisch, stellt Herr Dr. Danneberg in seinem Einzelhandelsgutachten fest, dass die Nachfragebindung 1998 in allen Städten des Kreises bei rund 66 % lag; in Haan 55 – 60 %.

In den Städten des Kreises beträgt der durchschnittliche Kaufkraftabfluss ungefähr 34 %; in Haan gut 40 %. Dabei spielt sicher auch die Lage der Städte und ihre schnelle und direkte Anbindung an Düsseldorf und andere Großstädte eine Rolle.

Der Kaufkraftabfluss in Haan übersteigt somit das durchschnittliche Kreisniveau lediglich um 6 %, obwohl Düsseldorf und Wuppertal aus Haan besonders verkehrsgünstig zu erreichen sind.

000646

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 5 -

Im Regelfalle werden 30 - 40 % der Umsätze durch Auswärtige erreicht, ermittelte Herr Dr. Danneberg gleichzeitig. Das entspricht prozentual dem Anteil der Kaufkraftabwanderung.

2. Kaufen am Arbeitsort

Haaner Bürger arbeiten nur zu 44 % in Haan. 56 % arbeiten außerhalb.

Davon

17 % in Düsseldorf

10 % in Hilden

7 % in Wuppertal

7 % in Solingen

3 % in Erkrath

44 % die am Arbeitsort dann auch einen Großteil ihrer Einkäufe tätigen.

Es sind fast alle Städte mit gutem bis hervorragendem Angebot; davon mit Wuppertal und Solingen sogar zwei Oberzentren und eine Metropole mit Düsseldorf. 31 % arbeiten allein in diesen drei Städten! Verbindungen zu dem Arbeitsort entstehen dann zwangsläufig auch für Familienmitglieder.

Mit diesen Städten kann sich Haan als Einkaufsstadt schon aufgrund seiner Größe nicht messen.

3. Überdurchschnittliche hohe Einkommen der Haaner

Danneberg ermittelt hohe Netto-Einkommen in Haan:

27 % mit einem „stark überdurchschnittlichen Anteil gehobenes monatliches Netto-Einkommen“ gegenüber
20 % bei vergleichbaren Städten

24 % mit „besonders hohem monatlichen Dispositionsvermögen“ gegenüber
10 % (!) bei vergleichbaren Städten.

51 % haben damit in Haan lt. Dr. Danneberg hohe monatliche Einkommen!

Bürger mit sehr hohem Einkommen wollen nicht unbedingt in einem Einkaufscenter in Haan einkaufen. Sie bevorzugen in der Regel die exklusive Metropole Düsseldorf.

4. Zusätzliche Käufer aus dem Umland

Die ITG setzt auf zusätzlichen Einkauf aus anderen Städten. Bisher konnte sie nicht logisch erklären, warum mehr auswärtige Kunden als bisher wegen eines Einkaufscenters nach Haan kommen sollten, wenn sie in ihrer Stadt ähnliches vorfinden:

z. B.

Solingen
Wuppertal
Hilden
Hochdahl
Mettmann

die Clemens-Galerie
die City-Arkaden und das Rathaus-Center.
die Bismarck-Passage
den Kompaktmarkt
ab 2007 ? mit 20.000 qm (!) Verkaufsfläche

000647

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 6 -

Dazu kommt, dass ein Center von zügiger An- und Abfahrt lebt. Die sehen wir für das W-EC nicht. Das ist ein erhebliches ungelöstes Manko. Warum sich mühsam zu einem Center durchkämpfen, wenn eines vor der Haustür steht. Denn Center ist Center _ mit Abstrichen.

5. Haan zählt als Einkaufsstadt keine 30.000 Einwohnern

Das INTEK (Interkommunale Einzelhandelskonzept), auf das die Stadt Haan in ihrer Begründung - nicht immer korrekt - gerne verweist, gliedert Haan in zwei Siedlungsschwerpunkte: die Innenstadt um den Neuen Markt und Gruitzen. INTEK folgt dabei der Landesplanung. Wir meinen, völlig richtig.

Wenn wir deshalb die 7.500 Einwohner von Gruitzen, nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung sind es so viele, separieren, kommen wir für Haan auf ein Potential von 22.000 - 22.500 Einwohnern.

Die ITG geht nach wie vor von 30.000 Einwohnern/Kunden aus und berücksichtigt dabei nicht die unterschiedlichen Einkaufsgepflogenheiten/-ströme dieser beiden Gebiete Haans. Eine detaillierte Begründung fehlt. Den Ansatz der ITG halten wir deshalb für falsch. Aus diesem Grund bleiben weiterhin sehr starken Bedenken.

6. Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität entspricht ohne das Einrichtungshaus Ostermann in etwa der Zentralität des Kreises Mettmann (INTEK).

Die Hälfte des Umsatzes entfällt auf nichtzentrenrelevantes Sortiment, z. B. Möbel.

Für Haan ohne Ostermann verbleibt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von höchstens 84 Mill. €. Der Nachfrageabfluss für dieses Sortiment liegt deutlich niedriger, als die ITG mit 70 Mill. € angibt.

Lärm, Emission, Verkehr und Parken

1. Anlieferfahrten für Untergeschoß

Die Anlieferung des Discounters und des Lebensmittelmarktes im Untergeschoss des Centers erfolgt über die Schillerstraße.

Das Gutachten geht von 11 Anlieferfahrten aus. Die ITG hat diese jetzt in der Einwohnerversammlung auf 8 reduziert. Der Unterschied von nahezu 30 % wird nicht begründet. Rahmendaten dagegen bleiben unverändert.

Es handelt sich demnach um 16 bzw. 22 LKW-Fahrten durch das Haaner Stadtgebiet. Welche Strecken die LKW bis zur und ab der Schillerstraße nehmen, wird nicht benannt. Ob an anderen Stellen gleichfalls verkehrliche Schwierigkeiten auftreten könnten, wurde demnach nicht untersucht. Lediglich die Abfahrt ist angegeben. Sie soll über Schillerstraße / Kaiserstraße erfolgen. Diese Annahme wird nicht begründet.

Genauso gut vorstellbar ist eine Abfahrt über Schillerstraße/Dieker Straße. Oder ist der Radius der LKW dafür zu groß? Denn die angenommene Abfahrt Schillerstraße in die Kaiserstraße wird als Linksabbiegung vorgeschrieben. Rechtsabbiegen ist nicht möglich.

000648

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 7 -

2. Schillerstraße

In der Hauptverkehrszeit fährt alle 10 Minuten ein Autobus. Dadurch gibt es jetzt schon erhebliche Probleme beim Begegnungsverkehr. Das potenziert sich, wenn in einem engen Zeitfenster außerdem 22 bzw. 16 LKW-Fahrten stattfinden. Vorgaben und Pläne wie das erfolgen soll, gibt es nicht. Angedacht ist lediglich, nach dem Bau des Windhövel-Center die Schillerstraße zu erneuern. Details dazu gibt es anscheinend nicht. Das ist ein deutliches Defizit.

Die Ein- und Ausfahrt der TG Schillerstraße ist zu schmal für LKW. Sie muss deshalb ausgerundet werden. Es fehlt der glaubhafte Nachweis durch eine Darstellung der Schleppkurve, dass das ausreicht.

Über einen Bestandsschutz der Schillerstraße finden wir nirgends Gedanken oder Untersuchungen. Darin zeigt sich, wie gering entgegen dem BauGB „die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowie „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ berücksichtigt wurden.

3. Anzahl der Parkplätze u. Umschlag – Verkehrsbelastung mit Lärm und Emission

Das Gutachten berücksichtigt nur 504 Parkplätze und kommt bei einem Stellplatzumschlag von 3,5/Tag auf 1.764 Einfahrten = 3.528 Ein- und Ausfahrten.

Anfangs bei ihrer Projektvorstellung und jetzt wieder spricht die ITG von 540 Parkplätzen. Bei 540 Parkplätzen sind das 1.890 Einfahrten = 3.780 Ein- und Ausfahrten.

Das macht 7,1 % mehr aus. Verkehrsaufkommen und Werte für Emission und Lärm sind also deutlich höher als veranschlagt. Werte im Grenzbereich werden dadurch überschritten.

Da wir höhere Umschläge von anderen Einkaufszentren kennen, zweifeln wir die Umschlagvorgaben von 3,5mal an. Warum hat der Verkehrsgutachter die Umschlagdaten von der ITG übernommen und keine eigenen dagegen gesetzt?

Wichtige Prämissen der Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung scheinen falsch und damit auch die hochgerechneten Werte.

Wir halten eine erneute Überprüfung für unerlässlich.

Das gilt in besonderem Maße für Emission und Lärm beim Park-Suchverkehr auf dem offenen Parkdeck, Lärm durch Gabelstapler beim Entladen im Anlieferuntergeschoß bei geöffnetem Tor, Lärm durch Be- und Entlüfter und Verkehr auf der Kaiserstraße, der jetzt schon zulässige Grenzwerte übersteigt. Lapidar wird letzteres festgestellt. Konsequenzen nicht aufgezeigt.

Durch unterschiedliche und häufig wechselnde Annahmen und Angaben der ITG zum Branchenmix und der voraussichtlichen Anzahl der Ladenlokale, leidet auch der Ansatz des Gutachters zu den Anlieferfahrten. Sie sind zu sehr „gegriffen“ und weniger fundiert. Es können mehr sein und damit Lärm- und Emissionswerte erhöhen.

000649



150 Parkplätze in der Tiefgarage Schillerstraße bei „Strauß“ entfallen. Sie sind jetzt $\frac{3}{4}$ belegt durch Anwohner (40) und Schüler der Steuerschule (80). Die Frage ist nicht geklärt, wie der Ersatz aussieht.

Es wird öffentlich Stellplatzkapazität vernichtet. Planerisch muss dafür Ersatz geschaffen werden. Das ist nicht erkennbar und deshalb ein Mangel.

Die Schüler der Finanzschule parken dann wieder „wild“ in den umliegenden Straßen und blockieren damit zusätzlich den Verkehr. Das wird einfach übersehen.

Aus dem Verkehrsgutachten geht auch nicht hervor, wie die jetzt 150 Fahrten auf und von dem Windhövelplatz zukünftig erfolgen sollen. Das wird ignoriert.

Weitere Bedenken

Nachstehend führen wir Bedenken zu Einzelpunkten auf; einzelne wurden im größeren Zusammenhang bereits erwähnt:

1. Klimatische Auswirkung

Den klimatischen Auswirkungen hinsichtlich Verdunstungsrate und Stadtklima wird in den Untersuchungen und Einlassungen nicht im genügenden Maße Rechnung getragen.

Mitten in der Stadt sollen rund 17.000 qm bisher nicht überbauter Grund und Boden überbaut werden. Wir vermissen bei den Ausführungen die gebührende Sorgfalt hinsichtlich dieses Aspekts.

2. Emissionstechnische Auswirkung

Inanspruchnahme von Grund und Boden ist enorm. Ca. 3.375 qm öffentliche Grünfläche, nahezu die Hälfte des als Parkanlage zu nutzenden Schillerparks (gültiger Flächennutzungsplan), wird für privatwirtschaftliche Zwecke aufgegeben.

Die Grundwasserneubildung/Entwässerung kommt bei der Beurteilung auch zu kurz.

Ein Rückhaltebecken ist aus unserer Sicht nicht zu vermeiden.

3. Regenrückhaltebecken

Es ist vorgesehen „Regen“ über den Sandbach abzuleiten. Aufgrund der Größe des Projektes halten wir ein Rückhaltebecken für unabdingbar.

Der Stadt entstehen dadurch erhebliche Kosten. Welche?

Wir halten die Vereinfachung und den Bezug auf frühere Daten für absolut bedenklich.

4. Geschoßhöhe

Als Geschoßhöhe nannte die ITG bei der Einwohnerversammlung auf Rückfrage 5 m.



- 9 -

Im BP ist davon verständlicherweise nichts zu finden. Der BP enthält keine Höhenbegrenzung oder Festlegung in Metern. Im BP ermöglichen Anzahl der Geschosse und Geschossflächenzahl größere Höhen.

Wir erwarten eine klare Definition, Benennung und Festlegung mit GRZ, GFZ, BMZ, First- und Traufhöhe.

5. Dächer und Dachaufbauten

Es gibt keine Angaben über die zulässige und vorgesehene Höhe der Dächer und Dachaufbauten. Es werden auch keine mittlere Firsthöhe und die Traufhöhe festgesetzt. Nach unserem Dafürhalten kann die ITG nach oben hin erweitern. Eine klare Festlegung vermeidet das.

6. Be- und Entlüftung

Be- und Entlüfter machen viel Lärm. Diese wesentliche Lärmquelle wurde bei der Schalltechnischen Untersuchung bewusst nicht berücksichtigt, da die „Planungsunterlagen das zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulassen“. Der Gutachter empfiehlt, „die nach außen wirkenden Aggregate nicht in unmittelbarer Nähe der umliegenden Wohnnutzungen unterzubringen“. Derartige Lärmquellen gehören jetzt in einem Schallgutachten untersucht und nicht erst nach Baubeginn.

7. Gabelstapler

Gabelstapler beim Entladen und Beladen sind hohe Lärmmacher. Geht das Rolltor der Tiefgarage an der Schillerstraße auf, dringt dieser erhebliche Lärm nach außen. Lärmpegel und Folgen wurden nicht konsequent bis zum Ende durchdacht und erläutert. Die angebotenen Empfehlungen sind nicht sehr realistisch. Dadurch schön das Gutachten. Wir möchten genaue und konsequente Angaben.

8. Parkplatz oberirdisch

Der Suchverkehr beim Parken wurde hinsichtlich Lärm und Emission, besonders aufgrund der Gliederung des Parkdecks, nicht genügend gewürdigt. Wir halten entsprechende Untersuchungen und Rechnungen für unverzichtbar.

9. Fußweg Schillerstraße

An der Einfahrt zur Tiefgarage soll gem. BP zu beiden Seiten ein Fußweg angelegt werden. Unseres Erachtens ist ein beidseitiger Fußweg nicht darstellbar. Der BP wurde an dieser Stelle nicht sorgfältig ausgearbeitet.

10. Breite TG Einfahrt – Ausfahrt für LKW

Die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt hat eine Breite von 7,50 m. LKW-Begegnungsverkehr ist somit kaum möglich. Wir vermissen dazu klare Aussagen.

11. Bushaltestelle verlegen

An der Kaiserstraße soll die Bushaltestelle in Richtung Osten verlegt werden. Die Folgen werden nicht aufgezeigt: der Verlust an oberirdischen Parkplätzen. Wie viele es sind wird nicht aufgezeigt. Auch nicht wie Ersatz geschaffen wird.

Auch hier vermerken wir Oberflächlichkeit oder Ignorieren von Verschlechterungen.

000651



- 10 -

12. Haftung, finanzieller Background ITG, Absicherung der Stadt

Die Unterlagen des BP enthalten keinerlei Hinweise auf den finanziellen Background der ITG.

Haftungsfragen und Folgekosten sind nicht angesprochen.

Wir vermissen auch eine Worst-Case-Betrachtung der Stadt Haan.

Sie fehlt ebenso wie Alternativen gemäß BauGB. Dabei gibt es viele, auch zügig umsetzbare.

Ganz auszuschließen ist es nicht, dass aus dem Windhövel-Einkaufscenter eine Bauruine wird. Wir sorgen uns, dass durch Fehlkaalkulationen der ITG mitten in der Stadt ein ungenutzter oder nur zum Teil genutzter Klotz verbleibt. Dann haben wir Verlierer auf allen Seiten.

Um dieses Risiko für Haan zu minimieren, ist die Frage nach dem finanziellen Background der ITG angebracht. Bis jetzt gibt es dazu keinerlei Hinweise. Auch Haftungsfragen und die Übernahme von Folgekosten sind nicht angesprochen.

Es ist auch nicht ersichtlich, ob die Stadtverwaltung vorhat, Tiefgarage und Grünfläche (städtisches Eigentum) der ITG kostenlos zu überlassen.

Da die ITG nach eigenen Aussagen angeblich keine Worst-Case-Betrachtung anstellt, halten wir es für unbedingt erforderlich, dass die Stadtverwaltung das macht.

Wir kennen viele Beispiele im Bau- und Immobilienbereich, von Schmitz KG über Trust bis Bast aus unserer näheren Umgebung, die kurzfristig wider Erwarten plötzlich in finanzielle Schwierigkeiten gerieten.

Wir wünschen das der ITG nicht. Mehr Sorgfalt von Seiten der Stadt ist hierbei angebracht.

13. Vorgehensweise der Stadt

Wir sind zudem der Meinung, dass die Stadt geschickterweise eine Angebotsplanung auf § 30 Abs. 1 BauGB vorantreibt. In Wirklichkeit ist es aber ein Vorhabenbezogener B-Plan nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Wir halten dieses Vorgehen für sehr bedenklich und werden es weiter sehr kritisch verfolgen.

Bürgerinitiative Innenstadt Haan

45



Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8

42781 Haan

Per Fax vorab

Vorsitzender:
H. P. Bretschneider
Dürerstraße 68
42781 Haan

Telefon / Telefax:
(0 21 29) 22 43
eMail:
hpbretschneider@tiscali.de

Haan, 11.01.07

Stellungnahme zum Entwurf des BP 143 – Windhövel-Einkaufscenter - 2. Auslegung

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ursprünglich will die Stadt den Bebauungsplan 143, Windhövel-Einkaufscenter, nicht auslegen. Sie meint, die Bürgerbeteiligung mit der Bürgeranhörung aus 1994 genüge. Den im Rat vertretenen Parteien ist zu danken, dass sich die Stadt damit nicht durchsetzt.

Jetzt gibt es sogar eine zweite Auslegung. Erforderlich machen das die unzureichende Begründung des Planvorhabens im ersten Entwurf, und 10.000 qm Verkaufsfläche, die auf Wunsch der ITG offiziell festgeschrieben werden sollen.

Es trifft zu, wenn Herr Buckesfeld, der Technische Beigeordnete, davon spricht, durch eine zweite Auslegung die Fehler der ersten auszumerzen und den Bebauungsplan rechtlich unangreifbarer zu machen. Es trifft nicht zu, dass Anregungen der Bürger eingearbeitet wurden. Das ist Etikettenschwindel.

Die zweite Auslegung befasst sich neu mit der von der ITG geforderten Verkaufsfläche, den leicht modifizierten Parkmöglichkeiten und einer geänderten Begründung für das Einkaufscenter.

Die zweite Auslegung ist deshalb nach unserer Meinung hauptsächlich ein formaler Akt. Sie dient nicht dazu, Bürger und Träger öffentlicher Belange substantziell zu beteiligen, sondern die geforderten 10.000 qm der ITG durch das CIMA-Gutachten zu sanktionieren und die ärgsten rechtlichen Lücken bei der Begründung zu schließen.

Unsere Kritikpunkte sind nicht beseitigt. Im Gegenteil; durch das CIMA-Gutachten erhalten sie einen ganz wesentlichen zusätzlichen Push. Die zweite Auslegung erhärtet unsere Einschätzung. Unsere zur ersten Auslegung vorgebrachten Einwände und Anregungen bleiben bestehen.

Wir bitten Sie erneut, die Satzung so nicht zu beschließen. Sie birgt erhebliche Risiken. Die angesprochenen Vorteile sehen wir nicht. Sie sind aus unserer Sicht Prophezeiungen, die in Haan nicht eintreffen werden. Das zeigt auch die inzwischen bundesweit geführte Debatte über Sinn und Unsinn von Einkaufszentren in den Innenstädten.

001047

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 2 -

Wir sind davon überzeugt, dass Haan etwas Besseres verdient. Dazu kommt, dass wir uns mit sehr vielen Mitbürgern einig fühlen. Über 4.000 haben allein mit ihrer Unterschrift protestiert und über 200 Mitglieder unterstützen die Bürgerinitiative in ihren Bemühungen, ein Center in dieser Form zu verhindern. Wir werden deshalb nicht locker lassen, Sie zu überzeugen.

Die Vorlagen der Stadt halten wir nach wie vor für sehr unausgewogen und einseitig, um nicht zu sagen tendenziös. Sollten Sie nicht der Vernunft und Ihrem gesunden Menschenverstand folgen, und die Satzung nach den jetzigen Vorlagen der Stadt beschließen, werden wir nicht entmutigt aufgeben, sondern unsere Anstrengungen fortsetzen. Sie sollten uns durch Ihr Verhalten nicht dazu zwingen, auch rechtliche Möglichkeiten zu nutzen.

Wir nehmen in der beigefügten Anlage Stellung zu den Änderungen im Bebauungsplan selbst, der neuen Begründung und dem CIMA-Gutachten. Unsere Stellungnahmen zum ersten Entwurf halten wir aufrecht.

Freundliche Grüße .

H. B. Betschneider

Anlage: Stellungnahmen Seiten 1- 7

001048



2. Entwurf zum Bebauungsplan 143 Anlage zur Stellungnahme vom 11.01.07

Auch dieser zweite Entwurf des Bebauungsplans 143 entspricht in keiner Weise den Erfordernissen einer behutsamen aber zielstrebigen Innenstadtentwicklung, die frühere Planungen berücksichtigt, dem Gartenstadtcharakter entspricht, verkehrliche Probleme auffängt und nicht auslöst und weiter erheblich verschärft, keine Rücksicht auf die Umwelt nimmt, die Gefahr von Verödung in anderen Bereichen der Innenstadt außer acht lässt und sich auf durch nichts bewiesene Aussagen gründet.

Höhen - Modell, keine Schnitte - Verhandlungen nicht beginnen
Nach 7 Monaten Diskussion wird die Höhe des geplanten Bauwerks begrenzt. Für die Sitzung des Planungsausschusses am 28.11.06 sind es 176 m NN. In dem 2 Wochen später ausgelegten Bebauungsplan 174 m NN. Gründe für den Unterschied nach 2 Wochen nennt die Stadt nicht.

Einmal mehr fällt uns neben Ungereimtheiten die oberflächliche Vorgehensweise der Stadt auf. Der Bebauungsplan wird nicht mit der erforderlichen Sorgfalt entwickelt. Wir erwarten eine genaue Begründung, um nicht wieder abenteuerliche Mutmaßungen anstellen zu müssen.

Wenn wir uns auf diesem Hintergrund vorstellen, dass die Stadt letztlich unkontrolliert einen städtebaulichen Vertrag mit der ITG abschließt, befürchten wir Schlimmes und empfehlen bereits an dieser Stelle, entsprechende Verhandlungen nicht aufzunehmen.

Die Höhenangaben nach NN ergeben folgende maximal mögliche Höhen für das geplante Einkaufszentrum. Zum Vergleich setzen wir die Höhe unseres Holzmodells im Maßstab 1:100 aus November 06 davor.

Angaben		Ohne Dach m	Mit Dach m
Holzmodell	18.11.06	10,0 - 20,0	12,5 - 22,5
Planungsausschuss	28.11.06	17,0 - 22,0	19,5 - 24,5
2. Auslegung	08.12.06	14,0 - 20,0	16,5 - 22,5

Diese Zahlen zeigen, mit der Höhenbegrenzung ist nur der Status quo festgeschrieben. Aus unserer Sicht wird nichts verbessert. Es fehlen darüber hinaus nach wie vor u. a. Angaben zur Traufhöhe und GRZ.

Wir erwarten, dass auch alle Dachkonstruktionen die 174 NN nicht überschreiten dürfen. Das muss im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden. Wir halten das Fehlen für einen erheblichen Mangel.

Die möglichen Ausmaße sind nach wie vor enorm. Wir erinnern an unser Holzmodell, das in der Höhe wie obige Zahlen zeigen, nicht überdimensioniert war.

001049

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 2 -

Die wieder vorgelegten Schnitte der ITG ohne Maßstabsangaben verfälschen den Eindruck. Wir fordern deshalb erneut ein Modell im Maßstab 1:100, und auf die Schnitte ganz zu verzichten. Das Center halten wir in seinen Ausmaßen nach wie vor für zu gigantisch.

Tiefe bestimmen

Darüber hinaus halten wir es angesichts des Wirrwarrs zu den Höhenangaben für erforderlich, gemäß BauNVO § 16, das Maß der baulichen Nutzung auch unterhalb der Geländeoberfläche festzusetzen. Aufgrund der Ausmaße des Baukörpers und der Topographie des Geländes halten wir das für dringend erforderlich.

Stellplätze UG - MK- zu Sondergebiet

Uns irritiert außerdem, dass die Stadt groß ankündigt, einen zwingenden Flächenanteil für Stellplätze im ersten Untergeschoss festzusetzen, um VKF gemäß CIMA zu begrenzen, dann aber wieder freizügig erlaubt, Stellplatzflächen flächengleich an anderen Stellen des UG zuzulassen.

Danach gibt der erste Entwurf des Bebauungsplans versteckt weit mehr Verkaufsfläche her als die von der ITG geforderten 10.000 qm.

Die Stellplatzflächen sollten jetzt schon örtlich genau bestimmt werden. Ist die Planung der ITG so wenig weit fortgeschritten?

Die Stadt weist darauf hin, dass der Typenzwang der Baunutzungsverordnung eine direkte Begrenzung von Verkaufsflächen in einem MK-Gebiet nicht erlaubt und deshalb dieser Weg gewählt wird.

Ein Sondergebiet ließe das zu. Aber das lehnt die Stadt ab. Die maximale Geschossfläche eines MK-Gebiets zu einem Sondergebiet unterscheidet sich gemäß BauNVO wie folgt:

	<u>GFZ</u>	<u>GRZ</u>
MK	3,0	1,0
Sondergebiet	2,4	0,8

Ein Sondergebiet darf also sehr viel weniger „möbliert“ werden. Die maximale GFZ liegt beim MK-Gebiet um 25 % höher!

Für MK-Gebiet Planziel geändert – wohlklingende Allgemeinplätze

Um ein Sondergebiet zu vermeiden, hat die Stadt jetzt sogar ihr Planziel geändert. Im ersten Entwurf begründet die Stadt als Ziel der Planung, vorhandene Verkaufsflächendefizite zu beheben, Haans Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken, damit funktionale Defizite zu beheben und Synergieeffekte zu erreichen.

Jetzt heißt es, um ein MK-Gebiet zu „unterfüttern“, die Innenstadterweiterung soll die im Umfeld vorhandene Nutzungsmischung von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungsnutzung aufgreifen und sich so in das funktionale Gefüge einbinden. Neben ergänzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen sind für diesen zentralen Standort a u c h

001050

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 3 -

Einzelhandelsflächen als Reaktion auf die erkannten Verkaufsflächendefizite geplant.

Wer kann da einer Verwaltung vertrauen, die je nach Bedarf und Prioritäten unterschiedlich begründet und ihre Planziele im Galopp ändert, um einem Sondergebiet zu entgehen und die ITG nicht zu vergraulen?

Denn im weiteren Verlauf ihrer Begründung bringt die Stadt zwar wohlklingende Allgemeinplätze, aber nichts Konkretes, das ein MK-Gebiet rechtfertigt. Wo sind ihre Vorschläge zum Mix aus Wohnen, Arbeiten, Leben und Einkaufen im Center? Angefangen von einer Bücherei, über einen Kulturtempel bis hin zu einem Bürgersaal wie sie andere Center haben? Nichts.

Wir nehmen die Stadt beim Wort und fordern sie auf, Einzelheiten zu unterbreiten. Solange keine detaillierten Vorschläge vorliegen, gehen wir vom ursprünglichen Verpackungsinhalt aus, der einem Sondergebiet entspricht. Wir erinnern: Die ITG wollte Verkaufsflächen für den Einzelhandel und Büroräume bauen.

Undefinierte Zu- und Abfahrt - Denkmal- und Baumschutz

Auch in dem neuen Entwurf sind die Zu- und Abfahrtswege zum und vom Center über den Windhövelplatz nicht eingezeichnet und festgelegt.

Wir halten für unabdingbar und für einen großen Mangel, dass zu einem derart eminent wichtigen Punkt keine Vorgaben gemacht werden oder was noch schlimmer wäre, darauf bewusst verzichtet wird. Wir fordern deshalb, die genaue Zufahrt in den BP aufzunehmen.

Wir halten es nicht für ausgeschlossen, dass das unter Denkmalschutz stehende Haus Kaiserstraße 5 und der daneben durch die Baumschutzsatzung geschützte Baum in Mitleidenschaft gezogen werden. Wir sind der Meinung, dass dies bisher nicht ausgiebig untersucht wurde und melden hierzu unsere Bedenken an.

Schiller- und Kaiserstraße

Auch die den BP 143 eingrenzenden Schiller- und Kaiserstraße werden weiterhin stiefmütterlich behandelt. Zur Schillerstraße wissen wir lediglich, dass es dafür ein Budget gibt. Normalerweise sind zumindest grobe Vorstellungen erforderlich, um ein einigermaßen richtiges Budget zu erstellen.

Wir hatten es leider nicht für ausgeschlossen, dass die Stadt sogar plant, die Bäume an der Schillerstraße für den Anlieferverkehr des Centers zu opfern. Deshalb fordern wir, den Bestandsschutz im Bebauungsplan in geeigneter Form zu dokumentieren.

Sorgfalt beim Bebauungsplan

Erneut vermissen wir bei allen Punkten die nötige Sorgfalt. Auf einen städtebaulichen Vertrag zu verweisen, der dies unter Ausschluss der Öffentlichkeit regelt, reicht nicht. Wir halten es für unumgänglich, alle relevanten Punkte im Bebauungsplan aufzuführen und genau vorzugeben.

001051

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 4 -

VKF über 9.600 qm – 5.000 qm bei INTEK

Die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan 143 ist für uns eine Mogelpackung. Sie zählt Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen, Schuster und Schlüsseldienste nicht zur Verkaufsfläche.

Die ursprünglich von der ITG für das Einkaufscenter vorgegebene Verkaufsfläche liegt bei 10.100 qm. CIMA gibt als ohnehin schon hohe maximale Verkaufsfläche 9.600 qm vor. Mit dieser textlichen Festsetzung unterläuft die Stadt nach unserem Dafürhalten das CIMA-Gutachten und lässt Verkaufsflächen über 9.600 qm zu.

Dabei weist das CIMA-Gutachten ausdrücklich darauf hin, dass die maximale VKF von 9.600 qm nur zu vertreten ist, wenn die übrige Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet wird. Bebauungsplan und Begründung machen dazu keine näheren Angaben.

Wir fordern die Stadt auf, endlich klare und seriöse Vorlagen zu unterbreiten. Für uns ist dieser Punkt in hohem Maße kritikwürdig und äußerst bedenklich.

Zentralität – Zuwachs - weitere VKF - falsche Zahlen

Das Gutachten baut seine Argumentationskette auf dem Zentralitätsindex von Haan auf. CIMA geht dabei richtigerweise davon aus, dass bei niedriger Zentralität sehr viel eher zusätzliche Kaufkraftbindung möglich ist, als bei hoher Zentralität. Und dass deshalb mehr zusätzliche Verkaufsflächen argumentativ und wohl auch wissenschaftlich leichter zu vermitteln sind.

CIMA ermittelt für Haan eine niedrige Zentralität. Ein Grund dafür sind die von der Stadt angegebenen Einwohnerzahlen, mit denen CIMA rechnen musste.

Aber die Zahlen stimmen nicht, wie folgender Vergleich mit Zahlen des Branchenführer GfK zeigen, der in demselben Zeitraum wie CIMA Haan untersuchte. Auch INTEK ermittelte für eine allerdings schon länger zurückliegende Zeitspanne eine höhere Zentralität.

	GfK 2005 Mill. €	CIMA 2005 Mill. €	INTEK 1998 Mill. €
Kaufkraft	183	177	154
Umsatz	228	154	169
Zentralität	131	87	110

131 ist ein Spitzenwert. Die Stadt sollte sich bei ihren Entscheidungen auch davon nicht leiten lassen. Kenntnisse von und über Haan, gesunder Menschenverstand und eine Fülle von Meinungen, auch von Verbänden wie IHK und Einzelhandelsverband müssten Grundlage von Entscheidungen sein.

001052

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 5 -

Verdrängung und Leerstände – Ausstieg als Konsequenz

Interessanterweise gestattet die ITG selbst keinen Einblick in ihre Berechnungen. Von ihr wissen wir nur, 10.000 qm Verkaufsfläche benötigt sie um mit dem Center 35 Mill. € Umsatz ohne Verdrängung zu erzielen.

Die BIH hat das immer bezweifelt und heftig kritisiert. Auch CIMA widerspricht der ITG.

Die CIMA erwartet 39 Mill. € Umsatz und will ihn aus folgenden Käufergruppen erwirtschaften:

Von Haaner Betrieben	rund 13 Mill. € = 1/3 oder 33 %
Durch zusätzliche Kaufkraftbindung	14 Mill. €
Durch zusätzliche auswärtige Kunden	12 Mill. €

Mit dem Center findet also Verdrängungswettbewerb statt, was bisher immer geleugnet wurde, von der ITG, von der Stadt und von der Kommunalpolitik. Bisher gibt es dazu von der ITG keinen Kommentar.

Die ITG erwirtschaftet demzufolge ein Drittel des Umsatzes in Konkurrenz zur unmittelbaren Nachbarschaft. 13 Mill. € weniger Umsatz sind ein erklecklicher Betrag für den ansässigen Einzelhandel.

Wir meinen sogar, es ist mehr. Eine Reihe von Daten und Gegebenheiten bewerten wir anders als CIMA. Danach bindet das Center die angestrebte zusätzliche Kaufkraft und zusätzliche auswärtige Kunden nicht im erforderlichen Maße, sondern erreicht den angestrebten Umsatz nicht, trotz Verdrängung. Die Konsequenzen sind absehbar.

In anderen Lebensbereichen wird bei derartig falschen Prämissen die gesamte Planung gekippt. Das erwarten wir nun von Stadt und Kommunalpolitik. Aus unserer Sicht wäre es sträflich, so fortzufahren.

Alternativen – Ansatz zu schmal – unbefriedigende Planung

Es wird betont, dass sich „keine städtebaulich sinnvolle und zudem wirtschaftlich tragfähige Planung realisieren lässt“ außer der des ITG-Einkaufszenters. Dieser Kernsatz ist falsch.

Entgegen dem Auftrag des Bau GB hat die Stadt unseres Wissens keine Alternativen in jüngerer Zeit geprüft. Auch mit der ITG wurden, soweit wir informiert sind, keine Alternativen gesucht, die den Vorstellungen des INTEK-Gutachtens entsprechen, dem Gartenstadtcharakter angepasst sind und ohne den Kahlschlag am Schillerpark auskommen.

Die Stadt unterließ es außerdem, zuletzt beim CIMA-Gutachten, zu untersuchen, welches Minimum erforderlich ist, um ein Optimum am westlichen Neuen Markt mit Anbindung an Strauß zu erreichen, bei gleichzeitiger Bebauung der Rathauskurve.

Wir sind deshalb der Meinung, dass noch lange nicht alle Möglichkeiten für Haans Innenstadt untersucht und ausgeschöpft sind und das es ein

001053

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 6 -

Trugschluss ist, wenn unser Bürgermeister erklärt, ohne die ITG gehen in Haan die Lichter aus. Auf diesem Hintergrund halten wir es gegenüber Haan und den Haanern für leichtfertig, solche Aussagen zu treffen.

Wir erwarten vom Bürgermeister und dem Technischen Beigeordneten, dass sie vermehrt Alternativen suchen und berücksichtigen.

Die vorgelegte Planung kann so von uns nicht akzeptiert werden. Wir weisen sie zurück.

INTEK aus 1999 überholt – Bürgeranhörung aus 1994 nicht

Die Stadt hält ein Einzelhandelsgutachten (INTEK) aus 1999 für „nicht mehr aussagekräftig bzw. anwendbar“, aber eine Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus 1994 sind offensichtlich so taufirsch, dass die Stadt sich auf die Beschlüsse des Planungsausschusses aus derselben Zeit stützt!

Wenn ein Gutachten von 1999 obsolet ist, dann erst Recht eine Bürgeranhörung von 1994. Mit ihrer Begründung hinsichtlich des zeitlichen Abstands mag die Stadt die Notwendigkeit eines neuen Gutachtens rechtfertigen. Das Manko einer Bürgerbeteiligung nach verbrieftem Recht wird dadurch nach unserem Empfinden umso deutlicher.

Fehlendes Gesamtkonzept für die Innenstadt

Die BIiH bedauert außerordentlich, dass Bürgermeister, Technischer Beigeordneter und die Kommunalpolitik die Chance nicht genutzt haben mit dem CIMA-Gutachten, die nun schon seit vielen Jahren betriebene Patchwork-Politik zu beseitigen. Ein Konzept für die gesamte Innenstadt gibt es nicht, von Rathauskurve bis zu Strauß, plus Sperrung Durchfahrt Neuer Markt und Konsequenzen plus defizitäre Tiefgaragen plus Parken und Verkehr überhaupt.

Nach wie vor beschränken sich die Akteure weiterhin auf Teillösungen und separate Betrachtungsweisen. Dadurch sind die Voraussetzungen für weitere Fehlentwicklungen geschaffen. Wir fordern deshalb ein Konzept für die gesamte Innenstadt, bevor die Satzung für ein ITG-Einkaufscenter beschlossen wird.

Bürgermeister, Technischer Beigeordneter und die Kommunalpolitik, in persona die Fraktionsvorsitzenden, sollen endlich dafür sorgen.

Es sind dies

Knut vom Bovert	Bürgermeister
Matthias Buckesfeld	Technischer Beigeordneter
Harald Giebels	CDU
Wilfried Pohler	SPD
Michael Ruppert	FDP
Petra Lerch	GAL
Velimir Malovic	UWG

Außerdem vermissen wir schon seit längerem konkrete Vorstellungen der ITG. Als es darum ging, mit Prophezelungen für das Center zu werben, war

001054

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 7 -

der ITG kein Weg zu weit. Jetzt, nachdem Vorhersagen entblättert sind und Greifbares ansteht, macht sie sich rar. Sie schweigt bisher weiter dazu und wie sie sich in und außerhalb ihres Centers in Haans Innenstadt einbringen will.

So müssen wir weiterhin unterstellen, dass die ITG nur am eigenen Kommerz und einer möglichst hohen Rendite ihres Centers liegt.

Mittelzentrum und Einkaufsstadt - Realitätsferne

Für die Stadt ist nach wie vor Haan als Mittelzentrum mit 30.000 Einwohner eine Heilige Kuh. CIMA hat die u. E. falsche Sichtweise auch nicht aufgelöst. Sonst hätte CIMA nicht die 9.600 qm Verkaufsfläche zugestanden. Im Ansatz hat CIMA die Situation gesehen. Gruitener orientieren sich in ihren Einkaufsgewohnheiten nicht nach Haan. Haan als Einkaufsstadt verfügt deshalb nur über 23.000 Einwohner.

Aus unserer Sicht ist es deshalb ein Irrtum zu glauben, Gruitener ließen sich durch ein ITG-Einkaufscenter bei der verkehrlichen Tortur zum Center umorientieren. Das sollte endlich auch die ITG begreifen.

Dazu bedarf es nicht erst der jüngsten Beschreibung eines Kommunalpolitikers, der seine Mitbürger nach diesseits (Gruiten) und jenseits (Haan) der Autobahn einteilt.

Die BIH hält deshalb viele Annahmen, die auf 30.000 Kunden / Einwohner aufbauen, für Makulatur. Die Stadt sollte sich von derlei Träumen verabschieden und in der Realität ankommen. Dann wird auch Planen viel einfacher.

001055

Bürgerinitiative Innenstadt Haan

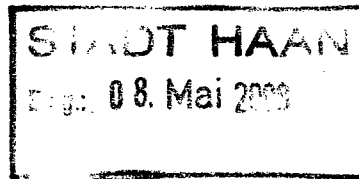
4c



Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8

42781 Haan

Per Fax vorab



Vorsitzender:
H.P. Bretschneider
Dürerstraße 68
42781 Haan

Telefon / Telefax:
(02129) 22 43
Email:
hpbretschneider@t-online.de

Haan, 07.05.08

Stellungnahme zum Entwurf des BP 143 – 3. Auslegung - Windhövel-EKZ

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

Haan ist eine Wohnstadt. Keine Schlafstadt. Aber auch keine Einkaufsstadt. Haan besteht aus Gruiten und Alt-Haan, ganz unterschiedlich strukturiert und ausgerichtet.

Haans wichtigstes Merkmal

Als wichtigstes Merkmal von Haan steht in der persönlichen Rangfolge der Haaner mit großem Abstand ganz oben die „Nähe zu Großstädten“. (Befragung Uni W'tal).

Das ist nicht verwunderlich. Sehr viele Haaner arbeiten (und kaufen dann natürlich auch) auswärts:

17 % in Düsseldorf – 10 % in Hilden – 7 % in W'tal – 7 % in Solingen = 41 %
56 % sind es insgesamt, die auswärts arbeiten.

21 % kaufen nicht in Haan, sondern in den großen Städten (Befragung WZ)

26 % kaufen definitiv nicht im geplanten ITG-Center

47 % Kunden entgehen der ITG und ihrem Center in Haan.

Das Center bringt keinen Umschwung für die Innenstadt. Im Gegenteil. Die Negativfolgen sind groß.

57 % wollen kein Center (RP-Befragung).

4.200 Bürger protestierten mit ihrer Unterschrift gegen das ITG-Center.

D.h. auch mit der 3. Auslegung des BP 143 macht die Stadt gegen ein Großteil ihrer Bürger Politik. Anderslautende Angaben sind deshalb nicht korrekt.

Nutzen des Monuments

Viele Haaner möchten konstruktive Veränderungen an verschiedenen „Ecken“ in der Haaner Innenstadt, die dem Gartenstadtcharakter aber auch Verbraucherbedürfnissen Rechnung tragen. Die Frage stellt sich, wem nutzt das geplante Monument? Was bringt es Gutes? Denn:

000345



- 2 -

- Es verunziert das Stadtbild, zerstört den Schillerpark und die „Grüne Schneise“ über Park Ville d'Eu zum Karl-August-Jung-Platz.
- Es belästigt als Klotz im Schillerpark das Umfeld und die Anwohner – nicht nur optisch, sondern belastet auch mit Lärm und Abgasnief.
- Der PKW-Verkehr wird kulminiert und auf Nebenstraßen abgedrängt.
- Der bestehende Einzelhandel wie schon bisher durch unkluge Maßnahmen weiter beschädigt. Mehr „Tote Augen“ sind die Folge.

Falsche Angaben, falsch berechnet

Die von CIMA ermittelte Zentralität ist unrichtig. Logischerweise auch die darauf basierenden Schlußfolgerungen, auf die sich die Stadt in ihrer neue Vorlage / 3.Auslegung bezieht. Wir nehmen dazu detailliert in der Anlage Stellung. Zudem stimmen die Berechnungen von CIMA auch deshalb nicht, weil CIMA von falsch vorgegebenen Einwohnerzahlen ausgehen mußte.

Privatwirtschaftlich vor Gemeinwohl – Bedenken bleiben

Die 3. Auslegung des Bebauungsplans 143 stellt nach unserem Dafürhalten in eklatanter Weise weiterhin privatwirtschaftliche Interessen über das Gemeinwohl. Aus diesem Grunde halten wir unsere Bedenken gegen diesen Bebauungsplan aufrecht, der das ITG-Center von Herrn Roelen ermöglichen soll. D.h. unsere Stellungnahmen vom 21.06.06 und 11.01.07 bleiben in allen Einzelheiten vollinhaltlich bestehen, soweit ihnen nicht durch die 3.Auslegung des Bebauungsplans 143 sowohl rechtlich als auch materiell Rechnung getragen wurde.

Unvernunft gegen Bürgerwillen

Zu einzelnen Änderungen der 3. Auslegung nehmen wir weiter Stellung in der Anlage. An dieser Stelle halten wir abschließend fest, dass eine derartig klotzige Planung gegen städtebauliche, verkehrsrelevante, umwelt- und anwohnerfreundliche Vernunft und gegen große Teile der Bevölkerung nicht mit normalen Maßstäben zu begreifen ist. Die Befürworter konnten das bisher nicht sachgerecht erklären.

Es ist zudem schon mehr als eigenartig, dass Albert F.W. Roelen von der ITG einen Bauvorbescheid erhält, der auf dem gegenwärtig unwirksamen Bebauungsplan beruht _ und die Anwohner wissen nichts davon. Wir fühlen uns erneut bestätigt mit unserem Rattenschwanz von Einwänden zu Auslegung 1-3 und unserer Beurteilung der städtischen Vorgehensweise! Vertrauen Sie der Verwaltung, forderte der Haaner Bürgermeister jüngst. Wie könnten wir das?

Außerdem fragen wir uns, was Herrn Roelen wohl bewogen hat, seine Zusage für ein Center bis Ende 2008 auf 2009 zu verlängern. Sind es Zugeständnisse der Stadt, die nicht aus dem Bebauungsplan ersichtlich sind? Auch das werden wir weiter verfolgen.

Freundliche Grüße
HP Bretschneider

Anlagen Seiten 3 - 6

000346

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 3 -

Unstimmigkeiten

Auch die 3. Auslegung zum Bebauungsplan 143 enthält eine Reihe von Punkten, die so nicht stimmen. Wir führen deshalb zunächst auf, was die Befürworter an Unstimmigkeiten zuließen oder förderten, wodurch auch diese Auslegung stark beeinflusst ist.

- Haan mit Bocholt zu vergleichen, um ein Center schmackhaft zu machen.
- Einen Teil des Schillerparks als Deckel der Tiefgarage abzuqualifizieren.
- Weismachen zu wollen, dass ein Windhövel-Einkaufscenter ohne Verdrängungswettbewerb auskommt und sogar die Nachbarschaft befruchtet und zum Blühen bringt.
- Die Größe des Centers von 10.000 qm VKF zu relativieren, indem in einer Einwohnerversammlung die bestehende Verkaufsfläche der Innenstadt von unter 10.000 qm auf 16.000 qm angehoben wurde.
- 30.700 Einwohner CIMA nennen, damit CIMA eine nützliche Zentralität errechnet.
- Die LKW-Anlieferung über die Schillerstraße von 12 – 8 Fahrzeugen (33 – 50 % Unterschied) anpassen, um freundlichere Werte zu erhalten.
- Irreführend von einer Passage sprechen, obwohl weder Ausmaß noch Lage oder städtebauliche Ausrichtung des Einkaufscenter-Klotzes einer früher einmal angedachten Passage entsprechen.

Keine Ausschreibung

Es wurde nie systematisch ausgeschrieben. Weder mit den Auflagen früherer Jahre, noch mit den für die ITG abgespeckten Vorgaben. Auch die ITG ist vermutlich ein Zufallsprodukt wie verschiedene Bewerber vor ihr, die wahrscheinlich aufgrund der Auflagen absprangen. Herr Buckesfeld kannte die ITG von seiner früheren Tätigkeit in Radevormwald her. Dort hat sie ein Einkaufscenter gebaut. Aber auch die ITG soll dem Vernehmen nach zunächst abgewunken haben, bis die Stadt offensichtlich Zugeständnisse machte.

Gerade weil die Stadt immer wieder die Angebotsplanung des BP 143 betonte und eine vorhabenbezogene Planung in Abrede stellte, wäre eine Ausschreibung nötig gewesen.

Verkaufsfläche und Zentralität

Die von INTEK als maximal verträglich gehaltenen 5.000 qm Verkaufsfläche stockte CIMA im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplans 143 wunschgemäß auf nahezu 10.000 qm auf. INTEK hatte noch alles was über 5.000 qm VKF hinausgeht als schädlich abgelehnt. Das hat nichts mit einer veränderten Einzelhandelssituation in Haan zu tun, wie die Stadt jetzt schreibt. INTEK ist in wesentlichen Aussagen nicht überholt.

Die Stadt stellt in ihrer neuen Auslegung fest und bezieht sich dabei auf das CIMA-Einzelhandelsgutachten, dass in Haan für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche Zentralität vorhanden ist. CIMA ermittelt eine Zentralität von 87 und meint, dass durch das ITG-Center 102 erreicht wird.

000347

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 4 -

Diese Aussage ist nicht haltbar. Haan hat ohne das Center schon längst eine Zentralität von 124 bzw. 131!

Die GfK nannte 131 laut IHK Düsseldorf für den von der CIMA untersuchten Zeitraum!

Der durch das Center erwartete Zuwachs ist deshalb unreal. Darauf aufgebaute Entscheidungen desgleichen.

Eine Zentralität von 124 bzw. 131 spiegelt eindeutig wieder, dass die Stadt nicht das von CIMA prognostizierte Steigerungspotential durch ein ITG-Einkaufscenter hat.

Darüber hinaus halten wir die Vorgehensweise der Stadt durch hohe falsche Einwohnerzahlen eine niedrige Zentralität zu ermöglichen, für unstatthaft.

Überdies sind wir weiter der Meinung, dass die geplante Größe des Centers über die von CIMA als maximal verträglich gutgeheiene Verkaufsfläche von 9.600 qm hinausgeht. Die vermietbare Fläche liegt deutlich höher. Die Umfirmierung von „Verkaufsfläche“ in „Einzelhandelsbetriebe“ erst jetzt und nach einem Bauvorbescheid bestärkt uns darin. Die Begründung der Stadt können wir nicht nachvollziehen bzw. verstehen.

LEPro § 24a – Großflächiger Einzelhandel

Ähnlich zugeschnitten liegen aus unserer Sicht in der neuen Auslegung die ausführlichen Darlegungen zum LEPro § 24a. LEPro unterstützt großflächigen Einzelhandel in den Innenstädten, statt außerhalb auf der „Grünen Wiese“. Die Situation in Haan stellt sich anders dar. Derartig großflächiger Einzelhandel wie im ITG-Einkaufscenter wird in Haan und in der Innenstadt nicht benötigt.

Die Stadt hat deshalb in ihrer Begründung aus der Not eine Tugend gemacht und sich hinter LEPro § 24a geklemmt. Da sie nur in der Innenstadt passende städtischer Grundstücke für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung hat und nicht außerhalb, zieht sie gnadenlos die Karte LEPro § 24a.

Anstelle einer Verdoppelung der Verkaufsfläche in der Innenstadt durch das ITG-Center gibt es eine Reihe von verträglichen und attraktiven Alternativen, die von der Stadt nicht eruiert und nicht untersucht wurden. Obwohl die Stadt den Bebauungsplan 143 als Angebotsplanung deklariert, wurden die vorgesehenen 10.000 qm noch nicht einmal ausgeschrieben.

Haan hatte eine intakte innerstädtische Infrastruktur. Es gab als Ausnahme ein Einrichtungshaus außerhalb der Innenstadt mit einem beschränkten zentrenrelevanten Sortiment. Ansonsten wurde Einzelhandel außerhalb der Innenstadt nur ganz beschränkt zugelassen.

Durch Beschlüsse der Kommunalpolitik veränderte sich die Innenstadt mit geänderter Verkehrsführung, ausgeweitetem Fußgängerbereich, erschwertem Parken – auch durch weniger oberirdische Parkplätze – und Sperren von Straßen für den PKW-Verkehr.

Die Negativfolgen stellte ein späteres Gutachten fest. Ändern tat sich nichts nennenswertes. Verwaltung und Politik brachten es nicht fertig, Maßnahmen zu

000348

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 5 -

korrigieren und/oder behutsam die Innenstadt konventionell weiterzuentwickeln bzw. die ursprünglichen Überlegungen vernünftig zu Ende zu bringen.

Zudem hob die Politik die Begrenzung des zentrenrelevanten Sortiments beim Einrichtungshaus auf und ließ für die Nahversorgung in Unterhaan Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl, Rewe) mit ausreichenden Parkmöglichkeiten außerhalb der Innenstadt zu, wie auch Aldi an der Landstraße und jetzt neuerdings wahrscheinlich auch Lidl. In Gruiten wird die Nahversorgung gleichfalls ausgeweitet. (Lidl an der Landstraße steht übrigens im Gegensatz zum Zentrenkonzept der CIMA.)

Die meisten Haaner halten trotzdem einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt für unabdingbar, auch als Magnet/Frequenzbringer kombiniert mit weiteren Maßnahmen! Die vorgesehene schädliche Größenordnung des Centers ist dafür nicht erforderlich. Sie dient höchstens dazu, das Zentrum der Stadt zu verschieben und eine ganze Reihe von Dingen platt zu machen. Den mit Abstand besseren Weg sehen viele Haaner in konstruktiven Veränderungen an verschiedenen Stellen der Innenstadt.

Sich von Seiten der Stadt auf § 24a zu berufen, deckt auch an dieser Stelle die Unlogik des Bebauungsplans 143 auf und ist ein Widerspruch in sich.

Die Denkweise, die dahinter stehen mag, Fehler der Vergangenheit durch ein EKZ auszubügeln und durch Verkäufe von städtischen Grundstücken ein bißchen zu „verdienen“, ist ein kurzsichtiger Irrglaube gegen den wir uns mit aller Entschiedenheit wehren müssen.

Die Sucht nach Größe

Von Anfang an war die Stadtverwaltung darauf bedacht, dem Investor ITG größtmögliche Ausdehnungsfreiheit zu ermöglichen. Das zeigt sich an vielen Stellen.

Es drückt sich aus

- in den unterschiedlichen Höhenparametern
- in der maximal möglichen GFZ
- in einer Verdoppelung der Verkaufsfläche während des Planungsverlaufes (mit dem neuen Einzelhandelsgutachten der CIMA, das fast 10.000 qm VKF für verträglich hält, gegenüber dem nur wenige Jahre jüngeren neutralen INTEK-Gutachten des Kreises mit maximal 5000 qm)
- in der fehlenden GRZ.

Die jetzt in der 3. Auslegung vorgegebene GRZ macht das an einer Zahl unwiderlegbar deutlich: 1,0!

Dies ist die maximal mögliche Grundflächenzahl für das von der Stadt als Kerngebiet ausgewiesene Bebauungsgebiet.

Bei einem Sondergebiet, das die Stadt ablehnt, beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,8, nicht 1,0! (Ebenso GFZ 3,0 zu 2,4!)

Die enorme Dominanz wird zusätzlich deutlich, wenn wir die GRZ des mit WA gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebietes“ daneben halten: 0,4 (statt 1,0).

000349

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



- 6 -

Die Grundflächenzahl ist deshalb stets anzugeben, um eine „geordnete städtebauliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes“ zu erreichen. In unserem Falle wird der Maximalwert zu Grunde gelegt. Das zeigt an, dass die Stadt einen Weg zur Verwertung von Haaner Grund und Boden für privatwirtschaftliche Zwecke fortsetzt, der keine anderen Bedürfnisse berücksichtigt.

§ 1 (7) BauGB schreibt vor, dass öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das findet weder geeignet noch ausreichend statt; auch im Hinblick auf die angrenzende stadtbildfreundliche Wohnbebauung.

In Hinblick auf das angrenzende süd-/westliche Gebiet wiederholt sich damit, wie bei der GFZ, die im wahrsten Sinne des Wortes herausgehobene Bedeutung des ITG-EKZ von Herrn Roelen mit seinen exorbitanten Größenwerten. Aus unserer Sicht ist dies absolut nicht tolerierbar und gesetzeskonform, weil insbesondere mit Grund und Boden nicht sorgsam umgegangen und den Anwohnern geschadet wird.

Stilblüten

Aus übergeordneten Gründen beteiligen wir uns ein weiteres Mal mit Einwendungen zum Bebauungsplan, obwohl die bisher gemachten Erfahrungen zu ihrer Wirksamkeit ausgesprochen mager sind. Alle Einsprüche und Anregungen wurden abgebügelt. Es fand bisher weder eine vorurteilsfreie gründliche unvoreingenommene Abwägung statt, noch wurden Anregungen übernommen. Anderslautende Hinweise von Seiten der Stadt stimmen nicht. Bürger werden erst gehört und von der Verwaltung wahrgenommen, wenn diese klagen und Recht bekommen.

Typische Verlautbarungen der Stadt klingen folgendermaßen:

„Die ITG zeigt mit ihren Zeichnungen eindrucksvoll, wie das Projekt auf Anregung der Bürgerinnen und Bürger weiterentwickelt wurde, und wie sich das Neubauprojekt harmonisch in das Stadtbild Haans einfügt. Die Ansicht vom Schillerpark zeigt die harmonische Einbindung des Gebäudes in den Grünraum. Weil Architekturmodelle von innerstädtischen Projekten wegen der umgebenden Bebauung von den Betrachtern nur aus der Hubschrauberperspektive wahrgenommen werden können, wurde auf den Bau eines Modells verzichtet.“

Wer's glaubt, wird selig. Wir fühlen uns durch solche Chloroform-Prosa auf den Arm genommen.

Ähnlich verhält es sich mit Zitaten aus CIMA. Die Stadt zitiert CIMA als Kronzeugen für das gigantische Einkaufscenter von Herrn Roelen. An anderer Stelle (Landstraße Lidl) macht sie genau das Gegenteil von dem was CIMA empfiehlt. Damit füttert sie einen Eindruck von Beliebigkeit, Opportunismus, unseriöser Abwägung und fehlender Glaubwürdigkeit. Weitere Nahrung erhält dies durch ein plötzlich eingeleitetes Umlegungsverfahren, das Anwohner unter Druck setzt und an dem sich Politiker im Ausschuss beteiligen, die befangen sein könnten.

000350