

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
1a	Kreis Mettmann	24.10.94	<p>Kreisgesundheitsamt: Es sind Aussagen zur Lärmsituation in Bezug zur B 228 in der Begründung zu treffen sowie die Emissionen der Tiefgarage zu minimieren.</p> <p>Untere Landschaftsbehörde: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche i. R. eines landschaftspflegerischen Begleitgutachtens zu bilanzieren sind. Erst nach Vorlage der Bilanzierung kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Es werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben, wenn eine schadlose Beseitigung der Schmutz- und der Niederschlagswässer nachgewiesen wird. Keine Anregungen in Bezug zur Altlastensituation, keine Bedenken aus brandschutztechnischer Sicht.</p>	<p><b>Der Anregung wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gefolgt.</b></p> <p><b>Die aktuellen Erkenntnisse zur Altlastensituation wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</b></p>
1b	Kreis Mettmann	17.07.06	<p>Amt für Wirtschaftsförderung und Planung: keine Anregungen</p> <p>Untere Landschaftsbehörde: keine Anregungen</p> <p>Regiebetrieb für Gebäude und Straßen: keine Anregungen</p> <p>Vorbeugender Brandschutz: keine Anregungen</p> <p>Untere Wasser- und Boden-</p>	

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>schutzbehörde: Keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass das Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Kreisgesundheitsamt: Anregung, die Begründung hinsichtlich der Festsetzungen von Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu ändern.</p> <p>Anregung, die geplante Schallschutzwand zeichnerisch festzusetzen</p>	<p>Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Nach vorliegenden Informationen ist das vorhandene Kanalsystem ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Der Anregung zur zeichnerischen Festsetzung einer Schallschutzwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen als Reaktion auf die bestehende Verkehrslärmsituation festgesetzt. Die Planung zusätzlicher Kerngebietsflächen bewirkt lediglich eine geringfügige Erhöhung der verkehrlichen Schallimmissionen. In der schalltechnischen Untersuchung konnte ein entsprechender Nachweis für eine vergleichsweise verkehrsintensive Kerngebietsnutzung (Einzelhandel) erbracht werden. Auch gegenüber der schutzwürdigen Wohnbebauung können die einschlägigen Richtwerte in Bezug auf einen möglichen gewerblichen Lärm weitgehend eingehalten werden, so dass lediglich bei einem Baugrundstück an der Schillerstraße eine Schallschutzwand erforderlich ist.</p> <p>Grundsätzlich wird dem Hinweis des Kreisgesundheitsamtes zugestimmt, dass zunächst aktive Maßnahmen für den Schallschutz vorrangig zu prüfen sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall etc.) entlang der Kaiserstraße – der Bereich, der maßgeblich durch Verkehrslärm belastet ist – widersprechen allerdings den Zielsetzungen des festgesetzten Denkmalbereichs und sind aus Gründen der vorhandenen Straßenrandbebauung in Hinblick auf Umsetzung aktiven Lärmschutzes auszuschließen. Die räumlichen Verhältnisse (Straßenrandbebauung) lassen offensichtlich aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zu. Der Stadt Haan war dieser Sachverhalt stets bewusst und Gegenstand des Abwägungsprozesses. Zur Klarheit wird die Begründung um diesbezügliche Ausführungen redaktionell ergänzt. Eine inhaltliche ist mit dieser erläuternden Ergänzung nicht verbunden.</p> <p>Eine zeichnerische Festsetzung zur gemäß der Lärmuntersuchung erforderlichen Schallschutzwand erfolgt nicht, da die textliche Festsetzung eindeutig bestimmt ist.</p>
1c	Kreis Mettmann	09.01.07	Verweis auf die Stellungnahme vom 17.07.2006, weitere Anregungen werden nicht vorgebracht	<b>Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</b>
1d	Kreis Mettmann	07.05.08	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht	<b>Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</b>
2	Landesbetrieb Straßen, RN Rhein-Berg	20.06.06 und 08.01.07	Erforderlichkeit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Anregung eines Halteverbots an der Kaiserstraße, Anregung, den Geltungsbereich auf die umzugestaltenden Flächen der B 228 zu erweitern	<p><b>Den Anregungen zur Festsetzung eines Halteverbotes an der Kaiserstraße und zur Erweiterung des Geltungsbereichs werden nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</b></p> <p>Die straßen- und verkehrstechnische Entwurfsplanung wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen werden zwischen der Stadt Haan und der Straßenbauverwaltung abgeschlossen. Zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das nachweisen kann, dass an den Zufahrtsbereichen kein Rückstau auf der Kaiserstraße entsteht.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Die Hinweise zu Halteverboten entlang der Kaiserstraße werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings dazu angemerkt, dass das Festsetzen von Halteverboten im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich ist. Dieses kann letztendlich nur im Zusammenhang mit der Abstimmung der Entwurfsplanung i. R. einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgen.</p> <p>Einer Erweiterung des Geltungsbereiches, wie seitens der Straßenverwaltung angeregt, wird nicht gefolgt, da die Straßenbegrenzungslinie an der Kaiserstraße / Schillerstraße gegenüber dem bestehenden Planungsrechtes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40d) unverändert bleibt. Eine Umgestaltung innerhalb der Verkehrsfläche und des Straßenraumes ist auch ohne Bebauungsplan möglich, zumal der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB lediglich die Verkehrsfläche festlegt, nicht aber die konkrete Gestaltung des Straßenraums.</p>
3	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	08.05.08	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Es wird unter Bezug auf die Stellungnahme vom 28.03.2007 darauf hingewiesen, dass der Planung nur zugestimmt wird, wenn die gleichzeitige Umsetzung der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt erfolgt.	<p><b>Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</b></p> <p>Die Stadt Haan nimmt zur Kenntnis, dass der Einzelhandel sowie die Haaner Werbegemeinschaft die Bauleitplanung begrüßen. Primäres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 143 „Windhövel“ ist die Stärkung der Haaner Innenstadt, insbesondere die nachhaltige Sicherung als Standort für den Einzelhandel. Nur durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen in attraktiver Lage mit adäquater Verkehrsanbindung kann die Innenstadt Haan sich als Zentrum zur Versorgung seiner Bürger behaupten. Hierdurch soll das vorhandene Leben und die Urbanität in der Haaner Innenstadt gesichert und entschieden weiter entwickelt werden. Ferner soll eine stärkere Bindung der Kaufkraft der Haaner Bürger in der unmittelbaren Innenstadt Haans erfolgen.</p>
4a	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (für einen Gewerbebetrieb)	22.06.06	mangelndes städtebauliches Erfordernis der Bauleitplanung, INTEK-Daten veraltet / unvollständig, Verstoß gegen das kommunale Abstimmungsgebot, Problembereiche: Überbauung Grünflächen, Festsetzungen MK, Nutzungsmaß, Bodenschutz, Immissionsschutz, Konfliktverschärfung	<p><b>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Aussagen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens ergänzt. Im Übrigen wird den Anregungen nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Zu 1:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 143 wird das Erfordernis für die Bauleitplanung in ausreichendem Maße beschrieben. Demnach ist eine Erweiterung der Haaner Innenstadt sinnvoll, um das Versorgungsangebot des Stadtzentrums zu stärken. Die Defizite insbesondere im Einzelhandelsbereich wurden bereits 1999 im interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann festgestellt. Diese Angaben werden zusätzlich durch eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung belegt und ergänzt. Diese unterstreicht, dass eine Ergänzung der Innenstadt planerisch sinnvoll ist. Der Behauptung, dass die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 143 allein dazu dient, private Interessen zu befriedigen, wird entschieden widersprochen. Zwischen der Stadt Haan und dem genannten privaten Entwicklungsunternehmen bestehen derzeit keine vertraglichen Bindungen oder Abhängigkeiten. Die Stadt Haan betreibt mit der verbindlichen Bauleitplanung eine dem Planungserfordernis sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Planung. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen eine den städtebaulichen Zielen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung für den Innenstadtbereich.</p> <p>Die veralteten Datengrundlagen aus dem interkommunalen Einzelhandelskonzept wurden auch seitens der Stadtverwaltung Haan erkannt. Aus diesem Anlass heraus wurde eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die Stadt in Auftrag gegeben und inzwischen erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde in</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass es in Haan einen zusätzlichen Bedarf an Verkaufsflächen gibt, der beispielsweise am Standort Windhövel gedeckt werden kann. Neben weiteren zulässigen innenstadtrelevanten Nutzungen können so auf den bislang unbebauten Flächen des Kerngebietes im Geltungsbereich Einzelhandelsnutzungen im erforderlichen Umfang, wie dieses durch das aktuelle Einzelhandelsgutachten der CIMA untersucht worden ist, entstehen. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Bebauungsplanung als sinnvoll und bedarfsgerecht anzusehen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden ferner die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die angrenzenden Nachbarkommunen erneut beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Insofern ist der Vorwurf eines Verstoßes gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB haltlos. Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung weist eine Verträglichkeit mit den Zentrenstrukturen der Nachbargemeinden nach.</p> <p><u>Zu 3:</u> In den Anregungen zur Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wurde der diesbzgl. Gesetzestext nur unvollständig wiedergegeben. Demnach soll vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden. Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine eben solche Innenentwicklung innerhalb des Bestandes eine Nachverdichtung im Stadtzentrum sowie ein Flächenrecycling eines Geländes, das bislang zum Teil mit einer Tiefgarage bebaut ist bzw. als Parkplatz genutzt wird, dar. Gleichzeitig werden angrenzende Brachflächen sowie rückwärtige Grundstücksbereiche der Bebauung an der Kaiserstraße in die planerisch gewünschte Innenentwicklung mit einbezogen. Insofern entspricht die vorliegende Bebauungsplanung den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB. Wie bereits zuvor erwähnt, ist die in der Anregung angesprochene öffentliche Grünfläche, die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen wird, in der örtlichen Situation bereits baulich genutzt. Die Stadtwerke Haan betreiben unter dieser sog. „Grünfläche“ eine Tiefgarage. Diese bauliche Nutzung wird visuell durch die aus der Rasenfläche hervortretenden Treppenanlagen und Notausgänge unterstützt. Darüber hinaus werden weitere Teile im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK1 zur Zeit als Parkplatz genutzt. Für die übrigen Bereiche des Kerngebietes MK 1 werden über den Bebauungsplan Nr. 41d, 1. Änderung, bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Kerngebietes geschaffen. Auch vor diesem Hintergrund muss eine sachgerecht Abwägung zu dem Ergebnis kommen, dass die Bodenschutzklausel eingehalten wird.</p> <p>Dass die Stadt Haan sich allein von den wirtschaftlichen Interessen eines Privatentwicklers bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat leiten lassen, wird ausdrücklich zurückgewiesen. Das Planungerfordernis und die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich. Die Vorwürfe, wirtschaftliche Interessen von Privatunternehmen in irgendeiner Art und Weise zu unterstützen, sind haltlos und zudem unbegründet.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der auch die im Gebiet befindlichen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen, beschreibt. Der durch den Bebauungsplan zusätzlich entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist, soweit er nicht vermieden werden kann, entsprechend auszugleichen. Für die Erreichung der gewünschten städtebaulichen Ziele ist ein solcher Eingriff auch in die unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume notwendig und letztendlich unvermeidbar. Entsprechend ist hierzu ein Ausgleich nach Baumschutzsatzung erforderlich. Der mit der Planung verbundene unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig kompensiert.</p> <p><u>Zu 4:</u> Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 143 ist es aus planerischer Sicht sicherlich wünschenswert, wenn im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK1 die sog. „Windhövel-Passage“ entstehen wird. Inwieweit in diesem Bereich weitere Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. zentrale Einrichtungen der Verwaltung oder Kultur bzw. Wohnen etc., entstehen sollen und können, hat sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren. Der Zulässigkeitskatalog für dieses Baugebiet ermöglicht eine dem Typenzwang nach Baunutzungsverordnung entsprechende bauliche Nutzung in diesem Bereich. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S. d. § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht beabsichtigt, gerade weil durch die vorliegende Planung eine Erweiterung der Innenstadt erfolgen soll mit entsprechenden auch innenstadttypischen Nutzungen und Nutzungsmischungen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein solches Sondergebiet nur dann Anwendung finden soll, wenn es sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet.</p> <p><u>Zu 5:</u> Die Begründung zu den Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung kann unter 2.1 der Begründung entnommen werden. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ von 3,0) eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und damit eine gewünschte Nachverdichtung an diesem zentralen Innenstadtstandort.</p> <p>Die Festsetzung einer Bauweise in einem Bebauungsplan ist durch den Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen Regelungen sind ausreichend, um eine den Planungszielen angepasste bauliche Entwicklung in diesen Bereich einzuleiten. Insbesondere mit Blick auf den im Plangebiet enthaltenen Denkmalbereich, der sich als eine geschlossene Bebauung entlang der Kaiserstraße darstellt sowie eine geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich des Neuen Marktes, wäre eine – wie angeregt – offene Bauweise aus planerischer Sicht keinesfalls zielführend. Auch gegenüber dem Schillerpark erscheint es aus stadtgestalterischer Sicht zweckmäßig, eine eindeutige und geschlossene Raumkante zu schaffen. Eine städtebauliche Begründung, warum in den Baugebieten MK1 und MK7 keine Bauweise explizit festgesetzt wurde, ist nicht erforderlich.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p><u>Zu 6:</u>  Die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 143 entspricht den Planungsgrundsätzen gem. § 1 Abs. 5. Ein Widerspruch zwischen dieser Planungsleitlinie und dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich und wird außerdem von dem Verfasser der Stellungnahme nicht näher erläutert.</p> <p>Die geplanten Kerngebiete innerhalb des Bebauungsplans sind mit dem vorhandenen und den Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet verträglich. Ein Nutzungskonflikt zwischen der bereits bestehenden Kerngebietenutzung und dem allgemeinen Wohngebiet ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich auch das an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Kerngebiet (MK1) gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung konfliktfrei verhält. Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird nicht gesehen, weil in den festgesetzten Kerngebieten, die an das allgemeine Wohngebiet angrenzen, nicht allein gewerbliche Nutzung zulässig ist (dieses wäre ohnehin ein Verstoß gegen den Typenzwang nach Baunutzungsverordnung). Die zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung weist nach, dass beispielsweise auch eine verkehrsentensive Einzelhandelsnutzung im Bereich des Kerngebietes MK1 durchaus verträglich ist. Die Belange des Immissionsschutzes wurden in die Abwägung über den Bebauungsplan eingestellt und durch geeignete Schallschutzmaßnahmen bewältigt. Die einschlägigen Richt- und Grenzwerte können nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden.</p> <p>Zur Beurteilung von Gewerbelärm im Bebauungsplan sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm maßgeblich. Die DIN 18 005 (Beiblatt 1, Teil 1) verweist diesbezüglich auf die TA-Lärm.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden in die Abwägung über den Bebauungsplanentwurf eingestellt. Die Planung führt nach Ausführung der schalltechnischen Untersuchung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms. Dem Optimierungsgebot kann durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Lage und der stadtgestalterischen Situation vor Ort keine Anwendung finden. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm können weitgehend eingehalten werden; an der Schillerstraße erscheint aus gutachterlicher Sicht ggf. eine Schallschutzwand sinnvoll.</p> <p>Die Berücksichtigung von Anliefervorgängen innerhalb der Ruhezeit, also außerhalb des Zeitraumes von 7 bis 20 Uhr findet sich unter Ziffer 5.4.2 des Gutachtens.</p> <p>Die durch die Anlieferungsvorgänge verursachten Fahrgeräusche sind, sofern sie vom Betriebsgrundstück ausgehen, entsprechend den Vorgaben der gesetzlich vorgeschriebenen Regelwerke (TA-Lärm im Rahmen der DIN 18005) als Anlagen bezogene Geräusche berücksichtigt.</p> <p>Sofern diese Geräusche von öffentlichen Straßen ausgehen, macht die TA-Lärm die Vorgabe, dass eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vorliegen. Alle drei Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist bereits bei der Einfahrt in die Schil-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>lerstraße aufgrund der dort vorhandenen Verkehrsstärke von ca. 4.000 Kfz/24h und ca. 80 Busfahrten gegeben. Für eine Pegelsteigerung um 3 dB(A) wäre eine Verdoppelung der Schallenergie (also der Verkehrsmenge) erforderlich. Dieses ist keinesfalls zu erwarten. Insofern liefert der zu erwartende Schwerverkehr von 22 Fahrbewegungen keinen relevanten Schallbeitrag.</p> <p>Der Geräuschanteil der Parkdeckrampe wurde untersucht und hat sich als unkritisch erwiesen. Dieses ist der Auswertung des Gutachtens für die Immissionsorte 1 bis 4 zu entnehmen. Außerdem ist dieses ausführlich in der Stellungnahme vom 03.07.06 zu den Außenwohnbereichen an der Schillerstraße dargestellt. Insofern ist die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Unter Ziffer 5.2 des Gutachtens ist die angesetzte Bewegungshäufigkeit erläutert. Diese korrespondiert sehr wohl mit den Vorgaben der bayerischen Parkplatzlärmstudie. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen in einer Einkaufspassage, der Lage in der Innenstadt und der öffentlichen Zugänglichkeit ist die Stellplatzanlage nicht wie ein einzelner Verbrauchermarkt nach der Parkplatzlärmstudie zu werten. Vielmehr entspricht dieses einem gebührenpflichtigen Parkhaus.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Bewegungshäufigkeit als oberer Mittelwert aus 7 ähnlichen Anlagen des Betreibers abgeleitet (vgl. Ziffer 2.2.2 des Gutachtens). Diese Anlagen sind vergleichbar mit den ersten Planungsüberlegungen einer solchen geplanten Anlage. Diese Vorgehensweise ist im Übrigen durch die Bayerische Parkplatzlärmstudie vorgesehen. In ihrer Einführung unter Ziffer 1.3 der Parkplatzlärmstudie wird die Allgemeingültigkeit der dort angegebenen Anhaltswerte aufgrund der relativ geringen Anzahl an Erhebungsdaten angezweifelt. Unter Ziffer 8.1 der Parkplatzlärmstudie wird ein Abweichen von den veröffentlichten Anhaltswerten „... in begründeten Ausnahmefällen ...“ vorgeschlagen. Das Vorliegen von konkreten Vergleichszahlen aus bestehenden Anlagen ist sicherlich als entsprechender Ausnahmefall zu werten.</p> <p>Die in der Immissionsprognose überwiegende berücksichtigte Stellplatzzahl bezieht sich auf die schalltechnisch relevanten Stellplätze auf dem offenen Parkdeck. Die unterirdischen Stellplätze sind aus schalltechnischer Sicht allenfalls mit dem auf den Zufahrten erzeugten Verkehrsaufkommen von Interesse. Im Gebäude ist eine Abstrahlung nach außen auszuschließen. Insofern ist zu unterscheiden zwischen den als Schallquelle zu berücksichtigenden Stellplätzen auf dem oberen Parkdeck und der aus verkehrstechnischer Sicht relevanten Gesamtzahl an Stellplätzen auf dem Parkdeck und im Tiefgeschoss.</p>
4b	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (für betr. Bürger)	22.06.06	mangelndes städtebauliches Erfordernis der Bauleitplanung, INTEK-Daten veraltet / unvollständig, Verstoß gegen das kommunale Abstimmungsgebot, Problembereiche: Überbauung Grünflächen,	<p><b>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Aussagen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens ergänzt. Im Übrigen wird den Anregungen nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Zu 1:</u> In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 143 wird das Erfordernis für die Bauleitplanung in ausreichendem Maße beschrieben. Demnach ist eine Erweiterung der Haaner Innenstadt sinnvoll, um das Versorgungsangebot des Stadtzentrums zu stärken. Die Defizite insbesondere im Einzelhandelsbereich wurden bereits 1999 im interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann festgestellt. Diese Angaben werden zusätzlich durch eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung belegt und ergänzt. Diese unterstreicht, dass eine</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Festsetzungen MK, Nutzungsmaß, Bodenschutz, Immissionsschutz, Konfliktverschärfung</p>	<p>Ergänzung der Innenstadt planerisch sinnvoll ist. Der Behauptung, dass die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 143 allein dazu dient, private Interessen zu befriedigen, wird entschieden widersprochen. Zwischen der Stadt Haan und dem genannten privaten Entwicklungsunternehmen bestehen derzeit keine vertraglichen Bindungen oder Abhängigkeiten. Die Stadt Haan betreibt mit der verbindlichen Bauleitplanung eine dem Planungserfordernis sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Planung. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen eine den städtebaulichen Zielen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung für den Innenstadtbereich.</p> <p>Die veralteten Datengrundlagen aus dem interkommunalen Einzelhandelskonzept wurden auch seitens der Stadtverwaltung Haan erkannt. Aus diesem Anlass heraus wurde eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die Stadt in Auftrag gegeben und inzwischen erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass es in Haan einen zusätzlichen Bedarf an Verkaufsflächen gibt, der beispielsweise am Standort Windhövel gedeckt werden kann. Neben weiteren zulässigen innenstadtrelevanten Nutzungen können so auf den bislang unbebauten Flächen des Kerngebietes im Geltungsbereich Einzelhandelsnutzungen im erforderlichen Umfang, wie dieses durch das aktuelle Einzelhandelsgutachten der CIMA untersucht worden ist, entstehen. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Bebauungsplanung als sinnvoll und bedarfsgerecht anzusehen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden ferner die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die angrenzenden Nachbarkommunen erneut beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Insofern ist der Vorwurf eines Verstoßes gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB haltlos. Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung weist eine Verträglichkeit mit den Zentrenstrukturen der Nachbargemeinden nach.</p> <p><u>Zu 3:</u> In den Anregungen zur Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wurde der diesbzgl. Gesetzestext nur unvollständig wiedergegeben. Demnach soll vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden. Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine eben solche Innenentwicklung innerhalb des Bestandes eine Nachverdichtung im Stadtzentrum sowie ein Flächenrecycling eines Geländes, das bislang zum Teil mit einer Tiefgarage bebaut ist bzw. als Parkplatz genutzt wird, dar. Gleichzeitig werden angrenzende Brachflächen sowie rückwärtige Grundstücksbereiche der Bebauung an der Kaiserstraße in die planerisch gewünschte Innenentwicklung mit einbezogen. Insofern entspricht die vorliegende Bebauungsplanung den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB. Wie bereits zuvor erwähnt, ist die in der Anregung angesprochene öffentliche Grünfläche, die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen wird, in der örtlichen Situation bereits baulich genutzt. Die Stadtwerke Haan betreiben unter dieser sog. „Grünfläche“ eine Tiefgarage. Diese bauliche Nutzung wird visuell durch die aus der Rasenfläche hervortre-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>tenden Treppenanlagen und Notausgänge unterstützt. Darüber hinaus werden weitere Teile im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK1 zur Zeit als Parkplatz genutzt. Für die übrigen Bereiche des Kerngebietes MK 1 werden über den Bebauungsplan Nr. 41d, 1. Änderung, bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Kerngebietes geschaffen. Auch vor diesem Hintergrund muss eine sachgerecht Abwägung zu dem Ergebnis kommen, dass die Bodenschutzklausel eingehalten wird.</p> <p>Dass die Stadt Haan sich allein von den wirtschaftlichen Interessen eines Privatentwicklers bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat leiten lassen, wird ausdrücklich zurückgewiesen. Das Planungserfordernis und die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich. Die Vorwürfe, wirtschaftliche Interessen von Privatunternehmen in irgendeiner Art und Weise zu unterstützen, sind haltlos und zudem unbegründet.</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der auch die im Gebiet befindlichen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen, beschreibt. Der durch den Bebauungsplan zusätzlich entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist, soweit er nicht vermieden werden kann, entsprechend auszugleichen. Für die Erreichung der gewünschten städtebaulichen Ziele ist ein solcher Eingriff auch in die unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume notwendig und letztendlich unvermeidbar. Entsprechend ist hierzu ein Ausgleich nach Baumschutzsatzung erforderlich. Der mit der Planung verbundene unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig kompensiert.</p> <p><u>Zu 4:</u> Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 143 ist es aus planerischer Sicht sicherlich wünschenswert, wenn im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK1 die sog. „Windhövel-Passage“ entstehen wird. Inwieweit in diesem Bereich weitere Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. zentrale Einrichtungen der Verwaltung oder Kultur bzw. Wohnen etc., entstehen sollen und können, hat sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren. Der Zulässigkeitskatalog für dieses Baugebiet ermöglicht eine dem Typenzwang nach Baunutzungsverordnung entsprechende bauliche Nutzung in diesem Bereich. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S. d. § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht beabsichtigt, gerade weil durch die vorliegende Planung eine Erweiterung der Innenstadt erfolgen soll mit entsprechenden auch innenstadttypischen Nutzungen und Nutzungsmischungen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein solches sonstiges Sondergebiet nur dann Anwendung finden soll, wenn es sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet.</p> <p><u>Zu 5:</u> Die Begründung zu den Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung kann unter 2.1 der Begründung entnommen werden. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ von 3,0) eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und damit eine gewünschte Nachverdichtung an diesem zentralen Innenstadtstandort.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Die Festsetzung einer Bauweise in einem Bebauungsplan ist durch den Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen Regelungen sind ausreichend, um eine den Planungszielen angepasste bauliche Entwicklung in diesen Bereich einzuleiten. Insbesondere mit Blick auf den im Plangebiet enthaltenen Denkmalsbereich, der sich als eine geschlossene Bebauung entlang der Kaiserstraße darstellt sowie eine geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich des Neuen Marktes, wäre eine – wie angeregt – offene Bauweise aus planerischer Sicht keinesfalls zielführend. Auch gegenüber dem Schillerpark erscheint es aus stadtgestalterischer Sicht zweckmäßig, eine eindeutige und geschlossene Raumkante zu schaffen. Eine städtebauliche Begründung, warum in den Baugebieten MK1 und MK7 keine Bauweise explizit festgesetzt wurde, ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 6:</u> Die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 143 entspricht den Planungsgrundsätzen gem. § 1 Abs. 5. Ein Widerspruch zwischen dieser Planungsleitlinie und dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich und wird außerdem von dem Verfasser der Stellungnahme nicht näher erläutert.</p> <p>Die geplanten Kerngebiete innerhalb des Bebauungsplans sind mit dem vorhandenen und den Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet verträglich. Ein Nutzungskonflikt zwischen der bereits bestehenden Kerngebietenutzung und dem allgemeinen Wohngebiet ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich auch das an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Kerngebiet (MK1) gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung konfliktfrei verhält. Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird nicht gesehen, weil in den festgesetzten Kerngebieten, die an das allgemeine Wohngebiet angrenzen, nicht allein gewerbliche Nutzung zulässig ist (dieses wäre ohnehin ein Verstoß gegen den Typenzwang nach Baunutzungsverordnung). Die zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung weist nach, dass beispielsweise auch eine verkehrsintensive Einzelhandelsnutzung im Bereich des Kerngebietes MK1 durchaus verträglich ist. Die Belange des Immissionsschutzes wurden in die Abwägung über den Bebauungsplan eingestellt und durch geeignete Schallschutzmaßnahmen bewältigt. Die einschlägigen Richt- und Grenzwerte können nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden.</p> <p>Zur Beurteilung von Gewerbelärm im Bebauungsplan sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm maßgeblich. Die DIN 18 005 (Beiblatt 1, Teil 1) verweist diesbezüglich auf die TA-Lärm.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden in die Abwägung über den Bebauungsplanentwurf eingestellt. Die Planung führt nach Ausführung der schalltechnischen Untersuchung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms. Dem Optimierungsgebot kann durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Lage und der stadtgestalterischen Situation vor Ort keine Anwendung finden. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm können weitgehend eingehalten werden; an der Schillerstraße erscheint aus gutachterlicher Sicht</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>ggf. eine Schallschutzwand sinnvoll.</p> <p>Die Berücksichtigung von Anliefervorgängen innerhalb der Ruhezeit, also außerhalb des Zeitraumes von 7 bis 20 Uhr findet sich unter Ziffer 5.4.2 des Gutachtens.</p> <p>Die durch die Anlieferungsvorgänge verursachten Fahrgeräusche sind, sofern sie vom Betriebsgrundstück ausgehen, entsprechend den Vorgaben der gesetzlich vorgeschriebenen Regelwerke (TA-Lärm im Rahmen der DIN 18005) als Anlagen bezogene Geräusche berücksichtigt.</p> <p>Sofern diese Geräusche von öffentlichen Straßen ausgehen, macht die TA-Lärm die Vorgabe, dass eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vorliegen. Alle drei Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist bereits bei der Einfahrt in die Schillerstraße aufgrund der dort vorhandenen Verkehrsstärke von ca. 4.000 Kfz/24h und ca. 80 Busfahrten gegeben. Für eine Pegelsteigerung um 3 dB(A) wäre eine Verdoppelung der Schallenergie (also der Verkehrsmenge) erforderlich. Dieses ist keinesfalls zu erwarten. Insofern liefert der zu erwartende Schwerverkehr von 22 Fahrbewegungen keinen relevanten Schallbeitrag.</p> <p>Der Geräuschanteil der Parkdeckrampe wurde untersucht und hat sich als unkritisch erwiesen. Dieses ist der Auswertung des Gutachtens für die Immissionsorte 1 bis 4 zu entnehmen. Außerdem ist dieses ausführlich in der Stellungnahme vom 03.07.06 zu den Außenwohnbereichen an der Schillerstraße dargestellt. Insofern ist die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Unter Ziffer 5.2 des Gutachtens ist die angesetzte Bewegungshäufigkeit erläutert. Diese korrespondiert sehr wohl mit den Vorgaben der bayerischen Parkplatzlärmstudie. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen in einer Einkaufspassage, der Lage in der Innenstadt und der öffentlichen Zugänglichkeit ist die Stellplatzanlage nicht wie ein einzelner Verbrauchermarkt nach der Parkplatzlärmstudie zu werten. Vielmehr entspricht dieses einem gebührenpflichtigen Parkhaus.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Bewegungshäufigkeit als oberer Mittelwert aus 7 ähnlichen Anlagen des Betreibers abgeleitet (vgl. Ziffer 2.2.2 des Gutachtens). Diese Anlagen sind vergleichbar mit den ersten Planungsüberlegungen einer solchen geplanten Anlage. Diese Vorgehensweise ist im Übrigen durch die Bayerische Parkplatzlärmstudie vorgesehen. In ihrer Einführung unter Ziffer 1.3 der Parkplatzlärmstudie wird die Allgemeingültigkeit der dort angegebenen Anhaltswerte aufgrund der relativ geringen Anzahl an Erhebungsdaten angezweifelt. Unter Ziffer 8.1 der Parkplatzlärmstudie wird ein Abweichen von den veröffentlichten Anhaltswerten „... in begründeten Ausnahmefällen ...“ vorgeschlagen. Das Vorliegen von konkreten Vergleichszahlen aus bestehenden Anlagen ist sicherlich als entsprechender Ausnahmefall zu werten.</p> <p>Die in der Immissionsprognose überwiegende berücksichtigte Stellplatzzahl bezieht sich auf die schalltechnisch relevanten Stellplätze auf dem offenen Parkdeck. Die unterirdischen Stellplätze sind aus schalltechni-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>scher Sicht allenfalls mit dem auf den Zufahrten erzeugten Verkehrsaufkommen von Interesse. Im Gebäude ist eine Abstrahlung nach außen auszuschließen. Insofern ist zu unterscheiden zwischen den als Schallquelle zu berücksichtigenden Stellplätzen auf dem oberen Parkdeck und der aus verkehrstechnischer Sicht relevanten Gesamtzahl an Stellplätzen auf dem Parkdeck und im Tiefgeschoss.</p> <p>Die Dreiteilung der oberen Parkebene ergibt sich zwingend aus dem Berechnungsverfahren der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Dieses Verfahren erfordert eine Aufteilung von großen Stellplatzanlagen in Teilflächen mit maximal 150 Stellplätzen. Die Zufahrtbewegungen zu den einzelnen Teilflächen wurden mit Linien-schallquellen berücksichtigt, wie der Abbildung 15 auf Seite 26 des Gutachtens zu entnehmen ist. Parksuchverkehr wird im Berechnungsverfahren mit dem Parameter KD berücksichtigt. Die vorgegebene Formel (vgl. Seite 62 der Parkplatzlärmstudie) führt in der Regel zu einer Überschätzung des realistisch zu erwartenden Geräuschanteils.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Begutachtung waren detaillierte Angaben über die Lage und die technischen Randbedingungen der technischen Anlagen des Gebäudes (Lüftung und Klima) noch nicht verfügbar. Daher wurden auf Seite 35 verbale Empfehlungen abgegeben. In aller Regel ist jedoch bei Verwendung entsprechender Technik und Lage der Einrichtungen nicht davon auszugehen, dass für die umliegenden Wohnnutzungen maßgebende Geräuschanteile entstehen. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, da erst in diesem Stadium die Planung hinreichend konkret ist.</p> <p><u>Zu 7:</u> Die erwähnten nachbarschaftlichen Abwehrbestimmungen gelten auch abseits des Bebauungsplanverfahrens. Ein Widerspruch zwischen der vorliegenden Bebauungsplanung und den nachbarschaftlichen Belangen wird vor dem Hintergrund der schalltechnischen Untersuchung nicht gesehen.</p>
4c	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (Bürger, Fa. A.)	12.01.07	Mangelndes städtebauliches Erfordernis der Bauleitplanung, interkommunales Abstimmungsgebot nicht ausreichend beachtet, Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche nicht geeignet, Angebotsbebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument zur Umsetzung der Planung, Immissionsbelastung nicht ausreichend gewürdigt, dem Bebauungsplan mangelt es an Erfordernis, da er nicht um-	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Zu 1.</u> Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ kann unter Pkt. 1.6 der Entwurfsbegründung entnommen werden.</p> <p>Da die Zielaussagen und Empfehlungen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Mettmann als veraltet angesehen wurden, wurde in der Zwischenzeit ein aktuelles Einzelhandelskonzept durch die CI-MA erstellt. Da es für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Ansiedlungsinteressen gibt, wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine Auswirkungsanalyse für eine konkrete Umsetzungsplanung durchgeführt. Die Größe der in diesem Zusammenhang untersuchten Verkaufsfläche beträgt 9.643 m<sup>2</sup>. Insofern konnte die Verträglichkeit einer Umsetzungsplanung in Bezug auf die Haaner Innenstadt und die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche an einem konkreten Beispiel abgeschätzt werden. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Einkaufspassage mit rund 9.600 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen wird. Welche Verkaufsflächengröße das Gutachterbüro vorgeschlagen hätte, lässt sich im nachhinein nicht mehr feststellen. Da jedoch eine Verkaufsfläche von 9.600 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen wird,</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			setzbar ist	<p>muss für den Bebauungsplan von der Richtigkeit dieser Aussage ausgegangen werden.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung der Innenstadt soll auch die Kaufkraft der Haaner Bevölkerung in der Stadt selbst gebunden werden. Insofern ist die Aussage der Einzelhandelsuntersuchung richtig, dass die umliegenden Einkaufsstädte durch die beabsichtigte Planung ihre Anziehungskraft für die Bürger der Stadt Haan als Kunden verlieren. Die Stadt kann durch die beabsichtigte Planung in Zukunft ihre zentralörtlichen Funktionen als Mittelzentrum stärker wahrnehmen und die Haaner Kaufkraft innerstädtisch binden. Aus welchen Gründen hierzu erhebliche rechtliche Bedenken bestehen, wird in der Stellungnahme nicht näher ausgeführt.</p> <p><u>Zu 2.</u> Das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Es ist korrekt, dass die Stadt Solingen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sowie im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung Anregungen vorgetragen hat, aus denen Befürchtungen von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Wald und Ohligs hervorgehen. Im Zuge des Haaner Einzelkonzeptes der CIMA wurde in der Auswirkungsanalyse auf diese Belange eingegangen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer markttypischen Umsetzung von einer Verträglichkeit mit den Belangen der angrenzenden Versorgungsbereiche gerechnet werden kann. Auch bei einer „Worst-Case-Betrachtung“ (Variante B des CIMA-Einzelhandelskonzeptes) wurde eine Verträglichkeit mit der Solinger Innenstadt und den Stadtteilzentren Wald und Ohligs nachgewiesen.</p> <p><u>Zu 3.</u> Die städtebaulichen Gründe für die vertikale Gliederung im Baugebiet MK1 können der Entwurfsbegründung entnommen werden. Neben dem, dass eine umsetzungsorientierte Bebauungsplanung zur Satzung geführt werden soll, erfüllt die Gliederungsfestsetzung zusätzlich den Zweck, den planerischen Zielvorgaben des Haaner Einzelhandelskonzeptes Rechnung zu tragen und eine potentielle Verkaufsflächenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt wird, sind die Steuerungsmöglichkeiten in einem Kerngebiet zu Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen wegen der allgemeinen Zweckbestimmung stark eingeschränkt. Da die aktuelle Einzelhandelskonzeption der Stadt Haan nachweisen konnte, dass bei einer Umsetzung einer Einkaufspassage in einer Größenordnung von 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, wurden im Bebauungsplan Nr. 143 geeignete Festsetzungen ergriffen, um diese Verkaufsflächenentwicklung im Baugebiet MK1 entsprechend den Empfehlungen der CIMA steuern zu können. Es ist insofern davon auszugehen, dass bei größeren Verkaufsflächen schädliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb ist von besonderen städtebaulichen Gründen auszugehen, die eine Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO rechtfertigen. Die Festsetzungen für das Baugebiet MK1 ermöglichen so eine marktübliche Umsetzung von Verkaufsflächen im Erdgeschoss bzw. im Untergeschoss. Neben dem sind auch die übrigen zulässigen Nutzungsarten in der Erdgeschoss- und Untergeschosszone zulässig. Insofern greift der Vorwurf, dass ein bestimmter Bereich von kerngebietstypischen Nutzungen mit Ausnahme von Verkaufsfläche frei-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>gehalten wird, zu kurz. Bzgl. der Begründung der vertikalen Gliederung wird auf die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan verwiesen. Ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.</p> <p>Um das Ausmaß einer Überbauung insbesondere mit Verkaufsflächen flächenmäßig zu steuern, bieten sich im vorliegenden Fall eben nicht die Steuerungsmöglichkeit nach § 16 Abs. 2 BauNVO an. Weder die Festsetzung einer Grundflächenzahl noch die einer Grundfläche für bauliche Anlagen sind letztendlich geeignet, um die Verkaufsfläche in einem Kerngebiet verbindlich regeln zu können. Vielmehr sieht die Stadt Haan ihre Aufgabe darin, einerseits Bauwilligen für den Bereich des Baugebietes MK1 ein hohes Maß an Flexibilität gewähren zu wollen, andererseits aber auch die Vorgaben der aktuellen Einzelhandelskonzeption berücksichtigen zu wollen und zu müssen. Der Zahl der Vollgeschosse greift im Zweifelsfall zur Steuerung der Verkaufsflächengröße nicht weit genug, da diese Regelungsmöglichkeiten auf den Vollgeschossbegriff nach Landesbauordnung zurückfallen. Dadurch können Geschossflächen, die nicht unter den Begriff des Vollgeschosses fallen, nicht erfasst und somit gesteuert werden. Vor diesem Hintergrund werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ als sinnvoll und notwendig erachtet.</p> <p><u>Zu 4.</u> Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 143 „Windhövel“ ist als ein klassischer Angebotsbepauungsplan zu sehen, für den es bereits mehr oder weniger konkrete Umsetzungsabsichten für Teilflächen durch einen privaten Entwickler gibt. Inwiefern die Umsetzungsabsichten des potentiellen Investors im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Tragen kommen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Haan entschlossen, im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit einen „normalen Bebauungsplan“ aufzustellen, um unabhängig von möglichen Investoren die städtebaulichen Ziele für die beabsichtigte Innenstadterweiterung formulieren und regeln zu können. Das Planungsinstrument eines Vorhabens bezogenen Bebauungsplans erscheint für die Erreichung der planerischen Ziele in Bezug auf die Bindung an den Vorhabensträger nicht zweckmäßig.</p> <p><u>Zu 5.</u> Zum Schutz vor dem vorhandenen Verkehrslärm auf der Kaiser- bzw. Bahnhofstraße werden im Bebauungsplan sog. Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund des festgesetzten Denkmalbereiches im Bereich der Kaiserstraße sowie durch die Straßen begleitende Bebauung und der damit verbundenen beengten räumlichen Verhältnisse nicht zum Tragen kommen. Die für die Planung erarbeitete schalltechnische Untersuchung weist nach, dass in Teilen des allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte überschritten werden können. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nehmen die Empfehlung des Gutachtens auf und treffen eine entsprechende Festsetzung für eine aktive Schallschutzmaßnahme. Durch Umsetzung dieser Immissionsschutzmaßnahme können für das allgemeine Wohngebiet an der betroffenen Stelle die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten wer-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>den und den potentiellen Nutzungskonflikten zwischen dem Kerngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet vorgebeugt werden. Die diesbzgl. Belange wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt und durch geeignete Festsetzungen sachgerecht bewältigt.</p> <p><u>Zu 6.</u> Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen, insbesondere im Baugebiet MK1, durch einen zukünftigen Entwickler freihändig erworben werden können.</p> <p><u>Zu Anlage der Stellungnahme:</u> Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Bebauungsplan Nr. 143 in ausreichender Art und Weise berücksichtigt und sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. So ist auch die Festsetzung einer erforderlichen Schallschutzwand in den textlichen Festsetzungen hinreichend konkret festgelegt, so dass eine zeichnerische Festsetzung nicht erforderlich ist. Ein erforderlicher Schallschutz für die überwiegend gewerbliche Nutzung der nördlich angrenzenden ehemaligen Polizeiwache wird seitens des Gutachters nicht gesehen. Da an der nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Richtwerte weitest gehend eingehalten werden können bzw. geringfügige Überschreitungen im Bereich der privaten Verkehrsfläche zu erwarten sind, ist die Betrachtung einer räumlich entfernter liegenden gewerblichen Nutzung entbehrlich. Auch die Festsetzung einer Zufahrt für die Tiefgarage wird für entbehrlich gehalten.</p> <p>In Bezug auf den Verkehrslärm ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wegen der vorhandenen baulichen Zusammenhänge und besonders wegen des festgesetzten Denkmalschutzbereiches unmöglich. Um besonders im Bereich der Kaiserstraße bzw. Bahnhofstraße den allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Verlagerung der nördlichen Baugrenze des MK1 erfolgt nicht. Der Stellungnahme kann leider nicht entnommen werden, warum die Baugrenze um 20 m nach Süden verschoben werden soll. Schalltechnische Gründe liegen aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Ein zusätzlicher Nachweis zum Schallschutz ist nicht erforderlich, da das vorliegenden Lärmschutzgutachten die diesbezüglichen Belange ausreichend untersucht hat.</p> <p>Der in der Stellungnahme formulierte Eindruck einer erkennbaren Überdimensionierung und der erheblichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsnachbarschaften wird nicht geteilt. Vielmehr bildet der Bebauungsplan Nr. 143 einen Baustein in der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Die Erforderlichkeit eines Bebauungsmodells wird seitens der Verwaltung nicht gesehen. Vielmehr wurden durch einen an der Entwicklung von Teilflächen interessierten Entwickler Ansichten verfasst, die sowohl einen Eindruck der topographischen Situation als auch Ansichten einer möglichen Gebäudegestaltung abbilden. Die darin gezeigte Entwicklung wird durch den im Bebauungsplan bestimmten Festsetzungsrahmen grundsätzlich für möglich erachtet. Da die gezeigten Abbildungen sehr plakativ sind, wird davon ausgegan-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>gen, dass auch ein ungeübtes Auge die Ansichtszeichnungen dieses Bebauungsbeispiels lesen und verstehen kann. Aus diesen Gründen wurde auf ein Modell zum Bebauungsplan verzichtet. Die Haaner Innenstadt wurde im Zuge des Einzelhandelskonzeptes bereits einer funktionalen Gesamtbetrachtung unterzogen. Des Weiteren wurden in dem Konzept auch Planungsempfehlungen für Gestaltung und Städtebau formuliert. Eine erneute Erarbeitung eines städtebaulich und funktionalen Gesamtkonzeptes für die Haaner Innenstadt wird für verzichtbar gehalten, da diese Inhalte und Ziele bereits in der Einzelhandelskonzeption der CIMA abgearbeitet wurden. Die Stadt Haan beabsichtigt nunmehr, die in der Einzelhandelsuntersuchung aufgezeigten Empfehlungen schrittweise umzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist als ein Baustein dieser schrittweisen Umsetzung zu verstehen. Die Auffassung erheblicher Mängel, wie in der Stellungnahme formuliert, wird nicht geteilt. Die vorhandenen Baustrukturen und eine mögliche Bebauung können auch den o.g. Ansichten entnommen werden.</p> <p>Die im Plangebiet voraussichtlich zusätzlich entstehenden Lärm- und Abgasemissionen sind in Hinblick auf die Vorbelastung, die sich aus der Innenstadtlage und dem damit verbundenen Lastraum sowie der starken Verkehrsbelastung der Bundesstraße ergeben, als verträglich anzusehen. Für die zulässige Wohnnutzung im Kerngebiet gelten die jeweiligen Schutzbedürftigkeiten für diesen Baugebietstyp. Bei einer kerngebietstypischen gewerblichen Nutzung gelten schlussendlich die einschlägigen Immissionsrichtwerte z.B. nach der TA-Lärm; ggf. muss die zulässige Nutzung im MK 1 eine entsprechende Verträglichkeit nachweisen.</p> <p>Das festgesetzte Maß der Nutzung ermöglicht eine gute Ausnutzung durch die gewünschte Innenstadtentwicklung und einen Gestaltungsspielraum für zukünftige Ansiedlungen mit gebietstypischen Nutzungsarten. Die Begründung wird diesbezüglich als ausreichend erachtet. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten. Ein Rechtsfertigungsgrund für den angesprochenen „GFZ-Sprung“ wird als entbehrlich erachtet. Bezüglich weiterer Ausführungen zum festgesetzten Maß der Nutzung wird auf die Begründung verwiesen. Dem Vorschlag, die GFZ im MK 1 auf 2,0 zu beschränken wird nicht gefolgt, weil dadurch eine bis zu viergeschossige Bebauung und eine sinnvolle Geschossflächennutzung am Neuen Markt möglicherweise nicht umsetzbar wäre. Gerade dieses ist jedoch in Hinblick auf eine angemessene randliche Einfassung dieses innerstädtischen Platzes planerisch durchaus erwünscht.</p> <p>Die Berechnung einer potentiellen möglichen Verkaufsfläche im Kerngebiet Mk1 ist plausibel und kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. In der Berechnung der Stellungnahme werden statt der üblichen rund 20% für Konstruktionsflächen lediglich 5% zum Abzug gebracht. Außerdem ist von einer Nettogrundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> die Rede, was bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von rund 13.200 m<sup>2</sup> letztendlich nicht schlüssig erscheint. Die überschlägige Berechnung einer potentiell möglichen Verkaufsfläche im Baugebiet MK1 konnte durch die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf nachvollzogen werden und die im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung bestehenden Bedenken dieses Trägers öffentlicher Belange konnten somit ausgeräumt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sieht die Stadt Haan ausreichende Möglichkeiten, die Verkaufsflächenentwicklung im Kerngebiet MK1 angemessen und verträglich zu regeln. Fehlentwicklungen im Bereich der Verkaufsflächenentwicklung werden</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>seitens der Stadt Haan nicht befürchtet. Bezüglich der Abschätzung von Verkaufsflächen im Verhältnis zu Nutzflächen wird auf den Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen verwiesen. Daraus geht die angewandte 2/3-Annahme hervor.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Kerngebietes werden als ausreichend angesehen, um die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich zu steuern.</p> <p>Da die Planungsempfehlungen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Mettmann auch von den Fachbehörden als inzwischen veraltet angesehen wird, wurde eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die CIMA erstellt. Diese kommt im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsfläche von 9.600 m<sup>2</sup> in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung in der Stadt Haan und im Umland als verträglich angesehen werden kann. Zu einer besseren Verständlichkeit ist in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ausgeführt, welchen Einfluss die getroffenen Festsetzungen auf die Entwicklung einer Verkaufsfläche im Baugebiet MK1 haben. Die entsprechenden Flächengrößen können somit der Begründung entnommen werden. Eine präzise Flächendarstellung als Anlage der Begründung wird für nicht erforderlich gehalten, da die Zahlenangaben sich aus dem Begründungstext ergeben. Das Erfordernis, das Gutachten der CIMA zu überarbeiten, wird nicht gesehen. Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, dass es dringend erforderlich ist, einen Branchenmix mit Flächenobergrenzen im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund der Gebietsausweisung eines Kerngebietes, die als planerisches Ziel in diesem Bereich verfolgt wird, ist dieses wegen der Zweckbestimmung ohnehin nicht möglich.</p> <p>Die Vermutung einer Erhöhung des Flächenpotenzials für Handelsnutzungen durch Ausnutzung eines Geschosses, das kein Vollgeschoss ist, wurde bei der Ausarbeitung der Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darin ist explizit die Rede von einem Erdgeschoss und einem darunter liegenden Geschoss, wobei gerade aus diesem Grunde nicht der Begriff Vollgeschoss verwendet wurde. Der Plangeber hat diese Problematik eines zusätzlichen Geschosses, das kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ist, rechtzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Steuerung ergriffen. Gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage wurde zudem der Bebauungsplan im Bereich des Gebäudes Schillerstraße 14 geändert und eine geringe Höhe für bauliche Anlagen festgelegt. Dabei wurde zudem die festgesetzte Gebäudehöhe in eine maximale Höhe für bauliche Anlagen verändert. Darunter sollen auch untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen fallen. Topografische Festsetzungen werden für entbehrlich gehalten, da die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan die Maßgabe einer geordneten städte-baulichen Entwicklung stets berücksichtigen.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, wird die Auffassung über eine Erforderlichkeit für ein Massenmodell nicht geteilt. Auch wird das Erfordernis nicht gesehen, die nördliche Baugrenze des MK1 im Bereich des vorhandenen Gebäudes Schillerstraße 14 um mindestens 20 m nach Süden zu verschieben, nicht gesehen. Vielmehr gelten hier die Abstandsflächenregelungen nach Landesrecht, die über die festgesetzten Baugrenzen im Baugebiet MK1 anzuwenden sind. Das bedeutet, dass je höher ein Baukörper im MK1 wird, umso größer der erforderliche Abstand zum Grundstück Schillerstraße 14 ist. Bei den angesprochenen Firsthöhen im WA des Gebietes sowie des Umfelds handelt es sich nicht um eine Kerngebietenutzung, die sich in der Regel durch eine stärker-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>re Ausnutzungskennziffer und eine größere Höhenentwicklung ablesen lässt. Der Hinweis zu Qualitätssicherungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Bei Bedarf wird dieser Vorschlag aufgegriffen. Ein zwingendes Erfordernis dazu wird derzeit nicht gesehen.</p> <p>Die Landesbauordnung ist bei Umsetzung der Planung in jedem Fall zu beachten. Das gilt auch zu der Seite des an das MK 1 angrenzenden WA. Auch hierbei wird ein Abrücken der Baugrenze in Hinblick auf die gewünschte Innenstadtentwicklung als nicht zielführend angesehen.</p> <p>Die angesprochenen Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche möglich. Konkrete Festsetzungen zu evtl. Pflanzmaßnahmen würden der beabsichtigten Angebotsplanung nicht dienlich sein. Die vorgestellten Vorplanungen eines potentiellen Investors geben letztendlich eine Beispielbebauung wieder, sind aber auch in Bezug auf die Außenflächengestaltung für den Bebauungsplan in keiner Weise bindend.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Schillerparks durch den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ ist nicht erkennbar. Vielmehr führt der Bebauungsplan insbesondere im Kerngebiet MK1 zu einer weitgehenden Wiedernutzbarmachung bereits bebauter und sonstig genutzter Flächen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan in ausreichender Art und Weise berücksichtigt und fließen so in den Bebauungsplan ein. Eine erhebliche Betroffenheit des Schillerparks kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan nicht entnommen werden. Insofern muss für die Planung davon ausgegangen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft hinreichend gewürdigt werden. Eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutz und Denkmalschutz im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 13 LG ist durch die Planung stets gegeben. Die Vorgaben der §§1 und 2 BNatSchG werden berücksichtigt. Eine Prüfung ist aufgrund fehlender Betroffenheit des Schillerparks (einer Grünfläche im Innenstadtbereich!) entbehrlich. Die der Beschlussvorlage und dem Bebauungsplan anhängigen Dokumente wurden im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in ausreichender Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Diese Dokumente konnten während der öffentlichen Auslegung im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Bzgl. der Stellungnahme mit Schreiben vom 26.06.2006 wird auf die diesbzgl. Würdigung verwiesen.</p>
4d	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (Bürger)	11.01.07	Mangelndes städtebauliches Erfordernis der Bauleitplanung, interkommunales Abstimmungsgebot nicht ausreichend beachtet, Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche nicht geeignet, Angebotsbebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument zur Umsetzung der Planung, Immissionsbelastung nicht aus-	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Zu 1.</u> Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ kann unter Pkt. 1.6 der Entwurfsbegründung entnommen werden.</p> <p>Da die Zielaussagen und Empfehlungen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Mettmann als veraltet angesehen wurden, wurde in der Zwischenzeit ein aktuelles Einzelhandelskonzept durch die CI-MA erstellt. Da es für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Ansiedlungsinteressen gibt, wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine Auswirkungsanalyse für eine konkrete Umsetzungsplanung durchgeführt. Die Größe der in diesem Zusammenhang untersuchten Verkaufsfläche beträgt 9.643 m². Insofern konnte die Verträglichkeit einer konkreten Umsetzungsplanung in Bezug auf die Haaner</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>reichend gewürdigt, dem Bebauungsplan mangelt es an Erfordnis, da er nicht umsetzbar ist</p>	<p>Innenstadt und die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche an einem konkreten Beispiel abgeschätzt werden. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Einkaufspassage mit rund 9.600 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen wird. Welche Verkaufsflächengröße das Gutachterbüro vorgeschlagen hätte, lässt sich im nachhinein nicht mehr feststellen. Da jedoch eine Verkaufsfläche von 9.600 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen wird, muss für den Bebauungsplan von der Richtigkeit dieser Aussage ausgegangen werden.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung der Innenstadt soll auch die Kaufkraft der Haaner Bevölkerung in der Stadt selbst gebunden werden. Insofern ist die Aussage der Einzelhandelsuntersuchung richtig, dass die umliegenden Einkaufsstädte durch die beabsichtigte Planung ihre Anziehungskraft auch für die Bürger der Stadt Haan verlieren. Die Stadt kann durch die beabsichtigte Planung in Zukunft ihre zentralörtlichen Funktionen als Mittelzentrum stärker wahrnehmen und die Haaner Kaufkraft innerstädtisch binden. Aus welchen Gründen hierzu erhebliche rechtliche Bedenken bestehen, wird in der Stellungnahme nicht näher ausgeführt.</p> <p><u>Zu 2.</u> Das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Es ist korrekt, dass die Stadt Solingen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sowie im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung Anregungen vorgetragen hat, aus denen Befürchtungen von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Wald und Ohligs hervorgehen. Im Zuge des Haaner Einzelkonzeptes der CIMA wurde in der Auswirkungsanalyse auf diese Belange eingegangen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer markttypischen Umsetzung von einer Verträglichkeit mit den Belangen der angrenzenden Versorgungsbereiche gerechnet werden kann.</p> <p><u>Zu 3.</u> Die städtebaulichen Gründe für die vertikale Gliederung im Baugebiet MK1 können der Entwurfsbegründung entnommen werden. Neben dem, dass eine umsetzungsorientierte Bebauungsplanung zur Satzung geführt werden soll, erfüllt die Gliederungsfestsetzung zusätzlich den Zweck, den planerischen Zielvorgaben des Haaner Einzelhandelskonzeptes Rechnung zu tragen und eine potentielle Verkaufsflächenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt wird, sind die Steuerungsmöglichkeiten in einem Kerngebiet zu Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen wegen der allgemeinen Zweckbestimmung stark eingeschränkt. Da die aktuelle Einzelhandelskonzeption der Stadt Haan nachweisen konnte, dass bei einer Umsetzung mit einer Einkaufspassage in einer Größenordnung von 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, wurden im Bebauungsplan Nr. 143 geeignete Festsetzungen ergriffen, um diese Verkaufsflächenentwicklung im Baugebiet MK1 entsprechend den Empfehlungen der CIMA zu steuern. Es ist insofern davon auszugehen, dass bei größeren Verkaufsflächen schädliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb ist von besonderen städtebaulichen Gründen auszugehen, die eine Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO rechtfertigen. Die Festsetzungen für das Baugebiet MK1 ermöglichen so eine marktübliche Umsetzung von Verkaufsflächen im Erdgeschoss bzw. im Untergeschoss. Neben dem sind auch die übrigen zulässigen Nut-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>zungsarten in der Erdgeschoss- und Untergeschosszone zulässig. Insofern greift der Vorwurf, dass ein bestimmter Bereich von kerngebietstypischen Nutzungen mit Ausnahme von Verkaufsfläche freigehalten wird, zu kurz. Bzgl. der Begründung der vertikalen Gliederung wird auf die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan verwiesen. Ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.</p> <p>Um das Ausmaß einer Überbauung insbesondere mit Verkaufsflächen flächenmäßig zu steuern, bieten sich im vorliegenden Fall eben nicht die Steuerungsmöglichkeit nach § 16 Abs. 2 BauNVO an. Weder die Festsetzung einer Grundflächenzahl noch die einer Grundfläche für bauliche Anlagen sind letztendlich geeignet, um die Verkaufsfläche in einem Kerngebiet verbindlich regeln zu können. Vielmehr sieht die Stadt Haan ihre Aufgabe darin, einerseits Bauwilligen für den Bereich des Baugebietes MK1 ein hohes Maß an Flexibilität gewähren zu wollen, andererseits aber auch die Vorgaben der aktuellen Einzelhandelskonzeption berücksichtigen zu wollen und zu müssen. Der Zahl der Vollgeschosse greift im Zweifelsfall zur Steuerung der Verkaufsflächengröße nicht weit genug, da diese Regelungsmöglichkeiten auf den Vollgeschossbegriff nach Landesbauordnung zurückfallen. Dadurch können Geschossflächen, die nicht unter den Begriff des Vollgeschosses fallen, nicht erfasst und somit gesteuert werden. Vor diesem Hintergrund werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ als sinnvoll und notwendig erachtet.</p> <p><u>Zu 4.</u> Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 143 „Windhövel“ ist als ein klassischer Angebotsbebauungsplan zu sehen, für den es bereits mehr oder weniger konkrete Umsetzungsabsichten für Teilflächen durch einen privaten Entwickler gibt. Inwiefern die Umsetzungsabsichten des potentiellen Investors im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Tragen kommen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Haan entschlossen, im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit einen „normalen Bebauungsplan“ aufzustellen, um unabhängig von möglichen Investoren die städtebaulichen Ziele für die beabsichtigte Innenstadterweiterung formulieren und regeln zu können. Das Planungsinstrument eines Vorhabens bezogenen Bebauungsplans erscheint für die Erreichung der planerischen Ziele in Bezug auf die Bindung an den Vorhabensträger nicht zweckmäßig.</p> <p><u>Zu 5.</u> Zum Schutz vor dem vorhandenen Verkehrslärm auf der Kaiser- bzw. Bahnhofstraße werden im Bebauungsplan sog. Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund des festgesetzten Denkmalbereiches im Bereich der Kaiserstraße sowie durch die Straßen begleitende Bebauung und der damit verbundenen beengten räumlichen Verhältnisse nicht zum Tragen kommen.</p> <p>Die für die Planung erarbeitete schalltechnische Untersuchung weist nach, dass in Teilen des allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte überschritten werden können. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nehmen die Empfehlung des Gutachtens auf und treffen eine entsprechende Festsetzung für</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>eine aktive Schallschutzmaßnahme. Durch Umsetzung dieser Immissionsschutzmaßnahme können für das allgemeine Wohngebiet an der betroffenen Stelle die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden und den potentiellen Nutzungskonflikten zwischen dem Kerngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet vorgebeugt werden. Die diesbzgl. Belange wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt und durch geeignete Festsetzungen sachgerecht bewältigt.</p> <p><u>Zu 6.</u> Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen, insbesondere im Baugebiet MK1, durch einen zukünftigen Entwickler freihändig erworben werden können.</p> <p><u>Zu Anlage der Stellungnahme:</u> Eine faunistische Untersuchung ist nicht erforderlich. Im Zuge der Arbeiten zum landschafts-pflegerischen Begleitplan konnten keine Arten der Fauna festgestellt werden, die streng oder besonders streng im Sinne der Artenschutzgesetzgebung geschützt sind. Die Ausführungen im landschaftspflegerischen Begleitplan werden daher als ausreichend angesehen. Durch die Untere Bodenschutzbehörde wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung potentielle Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemeldet. Es handelt sich dabei um sog. Keyflächen, für die ein sog. Altlastenanfangsverdacht besteht. Nach Altlastenerlass des Landes NRW sind die Städte nicht dazu verpflichtet, diesem Anfangsverdacht stattzugeben und entsprechende Bodenerhebungen herbeizuführen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden deshalb entsprechende Hinweise zu den betroffenen Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Bebauungsplan Nr. 143 in ausreichender Art und Weise berücksichtigt und sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. So ist auch die Festsetzung einer erforderlichen Schallschutzwand in den textlichen Festsetzungen hinreichend konkret festgelegt, so dass eine zeichnerische Festsetzung nicht erforderlich ist. In Bezug auf den Verkehrslärm ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wegen der vorhandenen baulichen Zusammenhänge und besonders wegen des festgesetzten Denkmalschutzbereiches nicht möglich. Um besonders im Bereich der Kaiserstraße bzw. Bahnhofstraße den allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Verlagerung der nördlichen Baugrenze des MK1 erfolgt nicht. Der Stellungnahme kann leider nicht entnommen werden, warum die Baugrenze um 20 m nach Süden verschoben werden soll.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll nicht in die außerhalb des Bereiches vorhandenen Gewässer eingeleitet werden. Vielmehr soll die Entwässerung über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Sofern dennoch bei Umsetzung das unbelastete Niederschlagswasser in das nächstliegende Gewässer eingeleitet werden sollte, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>durchzuführen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Kerngebietes werden als ausreichend angesehen, um die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich zu steuern. Da die Planungsempfehlung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Mettmann auch von den Fachbehörden als inzwischen veraltet angesehen werden, wurde eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die CIMA erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis einer Auswirkungsanalyse, dass eine Verkaufsfläche von 9.600 m<sup>2</sup> in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung in der Stadt Haan und im Umland als verträglich angesehen werden können. Zu einer besseren Verständlichkeit ist in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ausgeführt, welchen Einfluss die getroffenen Festsetzungen auf die Entwicklung einer Verkaufsfläche im Baugebiet MK1 haben. Die entsprechenden Flächengrößen können somit der Begründung entnommen werden. Eine präzise Flächendarstellung als Anlage der Begründung wird für nicht erforderlich gehalten, da die Zahlenangaben sich aus dem Begründungstext ergeben. Das Erfordernis, das Gutachten der CIMA zu überarbeiten, wird nicht gesehen. Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, dass es dringend erforderlich ist, einen Branchenmix mit Flächenobergrenzen im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund der Gebietsausweisung eines Kerngebietes, die als planerisches Ziel in diesem Bereich verfolgt wird, ist dieses wegen der Zweckbestimmung ohnehin nicht möglich.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Nutzung des vorhandenen Marktes im Basement des Gebäudes Strauß durchaus zu.</p> <p>Der in der Stellungnahme formulierte Eindruck einer erkennbaren Überdimensionierung und der erheblichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsnachbarschaften wird nicht geteilt. Vielmehr bildet der Bebauungsplan Nr. 143 einen Baustein in der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Die Erforderlichkeit eines Bebauungsmodells wurde seitens der Verwaltung nicht gesehen. Vielmehr wurden durch einen an der Entwicklung von Teilflächen interessierten Entwickler Ansichten verfasst, die sowohl einen Eindruck der topographischen Situation als auch Ansichten einer möglichen Gebäudegestaltung abbilden. Die darin gezeigte Entwicklung wird durch den im Bebauungsplan bestimmten Festsetzungsrahmen grundsätzlich für möglich erachtet. Da die gezeigten Abbildungen sehr plakativ sind, wird davon ausgegangen, dass auch ein ungeübtes Auge die Ansichtszeichnungen dieses Bebauungsbeispiels lesen und verstehen kann. Aus diesen Gründen wurde auf ein Modell zum Bebauungsplan verzichtet. Die Haaner Innenstadt wurde im Zuge des Einzelhandelskonzeptes bereits einer funktionalen Gesamtbetrachtung unterzogen. Des Weiteren wurden in dem Konzept auch Planungsempfehlungen für Gestaltung und Städtebau formuliert. Eine erneute Erarbeitung eines städtebaulichen und funktionalen Gesamtkonzeptes für die Haaner Innenstadt wird für verzichtbar gehalten, da diese Inhalte und Ziele bereits in der Einzelhandelskonzeption der CIMA abgearbeitet wurden. Die Stadt Haan beabsichtigt nunmehr, die in der Einzelhandelsuntersuchung aufgezeigten Empfehlungen schrittweise umzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist als ein Baustein dieser schrittweisen Umsetzung zu verstehen.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Die Auffassung einer introvertierten Planungskonzeption wird nicht geteilt. Sowohl der Schillerpark als auch der Einzelhandelsbetrieb Strauß werden durch den Bebauungsplan integriert und nicht, wie in der Stellungnahme gemutmaßt, desintegriert. Auch der Vorwurf einer mono-funktionalen Ausrichtung des Bebauungsplanes greift letztendlich zu kurz. Diesbzgl. wird auf zulässige Nutzungsarten im Kerngebiet verwiesen. Wie bereits zuvor ausgeführt, wird die Auffassung, dass ein Innenstadtdesamtkonzept erforderlich ist, nicht geteilt. Die durch die Stellungnahme vermuteten erheblichen Auswirkungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB werden nicht geteilt. Vielmehr wurden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 5 BauGB formulierten Belange im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Insofern lässt sich ein diesbzgl. Mangel i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB nicht erkennen.</p> <p>Bzgl. der angeregten Neuausrichtung des Planungskonzeptes ist anzumerken, dass sicherlich eine Vielzahl von Alternativen denkbar ist, die weder finanzierbar noch in den kommenden 20 Jahren umsetzbar sind. Es wird außerdem angemerkt, dass auch im Bebauungsplan, insbesondere im Baugebiet MK1, die geschilderten Verbindungen zwischen Handel und Gastronomie, so auch Einrichtungen der Verwaltung grundsätzlich und nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Insofern wird die angeregte Planungsoption durch die Festsetzung des Bebauungsplanes bereits gedeckt.</p> <p>Während der 1. Offenlage des Bebauungsplanes wurde die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung erarbeitet. Nach Vorliegen der Einzelhandelskonzeption wurde die Planung angepasst und erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Das Gebäude Windhövel 1 wird über die vorhandenen Verkehrsflächen angebunden. Eine Beeinträchtigung der fußläufigen Anbindung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gesehen. Vielmehr ist im Zuge der Ausbauplanung eben eine solche attraktive Anbindung des Handelsbetriebes Strauß an die Kaiserstraße vorzusehen.</p> <p>Nach Angaben des Einzelhandelsgutachters wurde die Untersuchung basierend auf repräsentativen Datenerhebungen durchgeführt. Für den Bebauungsplan sind die Auswahlkriterien nicht weiter relevant. Die Repräsentativität der Untersuchung wird nicht in Zweifel gezogen.</p> <p>Aus der Stellungnahme geht nicht weiter hervor, wie die Behauptung hergeleitet wird, dass zur Umsetzung der beabsichtigten Planung mehr als 90% für ein Einkaufszentrum ausgewiesen sind und somit ein krasser Widerspruch zur Entwurfsbegründung besteht. Vielmehr kann den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entnommen werden, dass die diesbzgl. Zulässigkeiten dem Typenzwang und der allgemeinen Zweckbestimmung über alle Baugebiete hinweg Rechnung getragen wird. Nach den Zulässigkeiten im Bebauungsplan sind im Erd- und Untergeschoss Verkaufsflächen zulässig. Dabei wird letztendlich nicht ausgeführt, ob das unter dem Erdgeschoss liegende Geschoss als Vollgeschoss anzusehen ist. Insofern kann in dem Baugebiet MK1 über 2 bzw. zum Neuen Markt hin max. 4 Vollgeschosse weitere zulässige und kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden. Weitere einschränkende Maße zur baulichen Nutzung sind hierbei die Geschossflächenzahl sowie die maximale Höhe von baulichen Anlagen. Ein Mangel hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung des § 2a BauGB wird nicht gesehen. Prozentuale Obergrenzen oder</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Handelsflächenanteile innerhalb des Plangebietes textlich festzusetzen, ist aus Sicht der Verwaltung wenig zweckmäßig und führt zudem nicht zu einer höheren Rechtssicherheit.</p> <p>Bzgl. möglicher Lärmimmissionen, die auf die Baugebiete MK7 und den östlichen Teil des MK1 einwirken könnten, wird auf die schalltechnische Untersuchung zu diesem Verfahren verwiesen. Hieraus kann entnommen werden, dass die dort skizzierte kerngebietstypische Nutzung mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungsansprüchen verträglich ist.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt. Während in den Baugebieten MK2 – MK8 eine Bestandsüberplanung erfolgt, soll für das Baugebiet MK1 eine stärkere Verdichtung und ein ausreichender Gestaltungsspielraum des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht werden.</p> <p>Die Berechnung einer potentiellen möglichen Verkaufsfläche im Kerngebiet Mk1 ist plausibel und kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. In der Berechnung der Stellungnahme werden statt der üblichen rund 20% für Konstruktionsflächen lediglich 5% zum Abzug gebracht. Außerdem ist von einer Nettogrundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> die Rede, was bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von rund 13.200 m<sup>2</sup> letztendlich nicht schlüssig erscheint. Die überschlägige Berechnung einer potentiell möglichen Verkaufsfläche im Baugebiet MK1 konnte durch die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf nachvollzogen werden und die im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung bestehenden Bedenken dieses Trägers öffentlicher Belange ausgeräumt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sieht die Stadt Haan ausreichende Möglichkeiten, die Verkaufsflächenentwicklung im Kerngebiet MK1 angemessen und verträglich regeln zu können. Fehlentwicklungen im Bereich der Verkaufsflächenentwicklung werden seitens der Stadt Haan nicht befürchtet.</p> <p>Wie bereits zuvor ausgeführt, ist eine Errichtung von Verkaufsflächen im MK1 in 2 Geschossen (Erdgeschoss und ein darunter liegendes Geschoss) möglich. Bei der Ausarbeitung dieser Festsetzung wurde genau diese Problematik mit der Begrifflichkeit Vollgeschoss erkannt. Insofern sind u.a. Verkaufsflächen in einem Erdgeschoss (das vermutlich als Vollgeschoss bewertet werden kann) und in einem darunter liegenden Geschoss, das nach Definition vermutlich nicht als Vollgeschoss gilt, vorgesehen. Da allerdings nicht nur Verkaufsflächen sondern im Zuge der vertikalen Gliederung insbesondere auch weitere kerngebietstypische Nutzungen zugelassen sind, wird an der festgesetzten Zweigeschossigkeit im rückwärtigen Bereich des Neuen Marktes festgehalten. Die zulässige Höhe für bauliche Anlagen begrenzt letztendlich die Höhenentwicklung aller baulichen Entwicklungen (und somit auch der Nebenanlagen) in diesem Bereich. Die Festsetzung von Traufhöhen wie vorgeschlagen, wird als nicht zielführend angesehen, da gerade darüber sich die Höhe von Nebenanlagen, wie z.B. Werbeträger, Lüftungsanlagen usw. nicht steuern lassen. Auch die Baumassenzahl wird für die Festsetzung eines zusätzlichen Maßes der baulichen Nutzung für das vorliegende Kerngebiet als nicht zielführend angesehen.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Wie bereits ausgeführt, wird die Auffassung über eine Erforderlichkeit für ein Massenmodell nicht geteilt. Auch wird das Erfordernis nicht gesehen, die nördliche Baugrenze des MK1 im Bereich des vorhandenen Gebäudes Schillerstraße 14 um mindestens 20 m nach Süden zu verschieben, nicht gesehen. Vielmehr gelten hier die Abstandsflächenregelungen nach Landesrecht, die über die festgesetzten Baugrenzen im Baugebiet MK1 anzuwenden sind. Das bedeutet, dass je höher ein Baukörper im MK1 wird, um so größer der erforderliche Abstand zum Grundstück Schillerstraße 14 ist.</p> <p>Die angesprochenen Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche möglich. Konkrete Festsetzungen zu evtl. Pflanzmaßnahmen würden der beabsichtigten Angebotsplanung nicht dienlich sein. Die vorgestellten Vorplanungen eines potentiellen Investors geben letztendlich eine Beispielbebauung wieder, sind aber auch in Bezug auf die Außenflächengestaltung für den Bebauungsplan in keiner Weise bindend.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Schillerparks durch den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ ist nicht erkennbar. Vielmehr führt der Bebauungsplan insbesondere im Kerngebiet MK1 zu einer weitgehenden Wiedernutzbarmachung bereits bebauter und sonstig genutzter Flächen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan in ausreichender Art und Weise berücksichtigt und fließen so in den Bebauungsplan ein. Eine erhebliche Betroffenheit des Schillerparks kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan nicht entnommen werden. Insofern muss für die Planung davon ausgegangen werden, dass die Natur- und Landschaftsschutzbelange eine hinreichende Würdigung im Bebauungsplanverfahren gefunden haben.</p>
4e	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (Bürger, Fa. A.)	06.05.08	Mangelndes städtebauliches Erfordernis der Bauleitplanung, Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in der gewählten Form nicht zulässig, Problembereich Immissionsschutz Bezug auf die in den vorherigen Offenlagen zur Planung vorgebrachten Anregungen	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Städtebauliche Erforderlichkeit: Die Stadt stellt gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel / Neuer Markt“ auf, um der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der unmittelbaren Innenstadt Haans Rechnung zu tragen. Mit Umsetzung eines MK-Gebietes in dieser zentralen Lage, welche insbesondere Handelsnutzungen in der Innenstadt ergänzt, verfolgt die Stadt Haan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Es ist von daher nicht nachvollziehbar, warum der Einwender hier keine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sieht. Der Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt, um hier eine entsprechende Flexibilität bei der Dynamik in der Innenstadt- / Handelsentwicklung zu erhalten. Dass sich jetzt seit längerer Zeit ein Investor in Kooperation mit der Stadt zur Entwicklung der Flächen bemüht, wird seitens der Stadt Haan positiv bewertet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stadt Haan jedoch völlig frei und gibt hier den bauleitplanerischen Rahmen für eine gemeinsame Entwicklung mit diesem oder auch mit einem anderen Investor oder mehreren Investoren vor. Interkommunale Abstimmung: Die interkommunale Abstimmung wurde bestimmungsgemäß durchgeführt und in den entsprechenden Handlungsgutachten auch gewürdigt. Dieses wird in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in dem Gutachten dezidiert auseinandergesetzt und auch von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es erfolgte darüber hinaus eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von den Nachbarkommunen vorgebrachten Stel-</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>lungnahmen. Die gewählten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden auf ihre rechtliche Zulässigkeit intensiv überprüft. Die Ansicht des Einwenders, dass die gewählte Form weder zulässig ist noch gesetzlicher Grundlagen entbehrt, ist aus Sicht der Verwaltung nach der durchgeführten Planergänzung nicht mehr zutreffend. Immissionsschutz: Auch hierzu verweist die Stadt Haan auf die umfangreich erstellten Gutachten und die entsprechend gefasste, in der Begründung und im Umweltbereich dargestellte Abwägung hin. Sie kann keinen Mangel erkennen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist im Rahmen der Bautätigkeit eine Lärmbeeinträchtigung zu erwarten. Diese ist jedoch bis zur Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen zeitlich begrenzt. Bereits nach dem alten Planungsrecht waren Bautätigkeiten zulässig und nicht zu vermeiden.</p>
5a	Bürgerinitiative Innenstadt Haan	21.06.06	<p>Entfallende Grünflächen, übermäßige Bebauungsmöglichkeiten, Bebauungsplan und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom gleichen Büro, keine Alternativen-Darstellung, keine Anbindung des Kaufhauses Strauss, Widerspruch zwischen INTEK und Bedarf ITG, zu geringe Beachtung von Umweltbelangen und Verkehrsbelastung, keine Darstellung anhand eines Modells, Auswahl der Gutachter nicht transparent, unzureichende Erläuterungen zum Branchenmix, Umsatzprognosen der ITG nicht nachvollziehbar, nur Einwohner Haans ohne Gruften planungsrelevant, Einzelhandelszentralität nicht korrekt ermittelt, Bedenken bezgl. entstehenden</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der vormalig für das Plangebiet wirksame Flächennutzungsplan wies bzgl. der angesprochenen Teilflächen innerhalb des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Tiefgarage aus. Der Bebauungsplan Nr. 143 wird aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. In der Örtlichkeit selbst wird die im Flächennutzungsplan dargestellte und im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Teilfläche durch die bauliche Anlage einer Tiefgarage genutzt. Diese bauliche Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche ist auch aufgrund der vorhandenen Treppenanlagen und Notausgänge ablesbar. Die vorhandene Tiefgarage ist entsprechend durch Erdreich überdeckt und als Wiesenfläche sowie mit Fußwegen gestaltet (s. dazu auch landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Darüber hinaus werden weitere Teilflächen im Bereich des Neuen Marktes als zusätzliche innerstädtische Parkmöglichkeiten geduldet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan sind diese Stellplatzmöglichkeiten bereits dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden vor diesem Hintergrund bereits baulich oder sonstig genutzte Flächen mit dem Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung in Anspruch genommen. Die Planung entspricht dadurch den im neuen Baugesetzbuch (EAGBau) vorgesehenen erweiterten Bodenschutzklauseln gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Daraus geht insbesondere hervor, dass die Gemeinde vorrangig Flächenrecycling, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung betreiben soll und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß beschränken soll. Diese ergänzenden Vorschriften werden durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Allerdings ist für diesen innerstädtischen Standort insgesamt eine hohe Verdichtung anzustreben, um diese zentralen Flächen möglichst optimal ausnutzen zu können. Der Schillerpark, der nicht durch eine Tiefmit einer Tiefgarage unterbaut ist oder derzeit als Parkplatz verwendet wird, wird durch den Bebauungsplan in seiner erholungswirksamen Nutzbarkeit nicht eingeschränkt.</p> <p>Durch rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten an der Kaiserstraße wird eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ermöglicht. Für den Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass spätere in diesem Bereich zu realisierende Vorhaben kerngebietsverträglich sind. Ansonsten wären diese gem. § 15 Baunutzungsverordnung nicht zulassungsfähig.</p> <p>Dass der Bebauungsplan und der landschaftspflegerische Fachbeitrag von einem beauftragten Planungsbüro</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Lärms, Verkehrsemissionen, Bedenken zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- klimatischen Auswirkungen</li> <li>- emissionstechn. Auswirkungen</li> <li>- fehlendes Regenrückhaltebecken</li> <li>- mögl. Geschosshöhe</li> <li>- fehlende Festsetzungen zu Dachform und –aufbauten,</li> <li>- Be- und Entlüftung</li> <li>- Emissionen durch Gabelstapler</li> <li>- Emissionen durch oberirdische Parkplätze</li> <li>- Fußläufige Verbindung zur Schillerstraße</li> <li>- Dimensionierung der TG-Ausfahrt</li> <li>- Verlegung der Bushaltestelle</li> <li>- Fehlende finanzielle Absicherung der Stadt</li> <li>- Bebauungsplan ist kein Angebotsplan sondern vorhabensbezogen</li> </ul>	<p>erarbeitet werden, ist durchaus üblich. Innerhalb dieses Planungsbüros werden der Bebauungsplan und der landschaftspflegerische Fachbeitrag durch 2 verschiedene Sachbearbeiter erstellt. Die fachlichen Inhalte des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden als einwandfrei angesehen und wurden mit der Billigung des Bebauungsplanentwurfes und dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengeführt.</p> <p>Für das Plangebiet hat es bereits eine Vielzahl von alternativen Planungen gegeben. Diese alternativen Planungen sind der Bebauungsplan Nr. 41d sowie dessen 1. Änderung. Des Weiteren gab es auch bereits Mitte der 90er Jahre weitere Planungsideen für eine Einkaufspassage zwischen dem Windhövelplatz und dem Neuen Markt. Diese überalteten Planungsideen in die Alternativenprüfung des Umweltberichtes aufzunehmen erscheint aber aus planerischer Sicht nicht zweckmäßig.</p> <p>Das in der Örtlichkeit vorhandene Kaufhaus (Windhövel 1) wird über eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an die Haaner Innenstadt angebunden.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan zusätzlich entstehenden Verkaufsflächen sind angemessen, um den bestehenden Bedarf zu decken. Seitens der Stadt Haan wurde eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung (CIMA, 2006) in Auftrag gegeben und bearbeitet. Dieser aktuellen Untersuchung kann der zusätzliche Bedarf an Verkaufsflächen in der Stadt Haan entnommen werden. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 143 bestehen durch die Ausweisung eines Kerngebietes diese Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes werden durch den Bebauungsplan in ausreichendem Maße gewürdigt. Die zuständigen Fachbehörden für die Umwelt- und Naturschutzbelange wurden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 Abs. 2 BauGB an der Planung erneut beteiligt. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann werden die Untersuchungstiefe und die Inhalte des Umweltberichtes als ausreichend angesehen, um auf dieser Grundlage eine gerechte Abwägung vornehmen zu können. In Bezug auf den angesprochenen Lärm und die damit verbundenen Immissionen ist anzumerken, dass die zuständigen Umweltbehörden im Zuge des Verfahrens keine Anregungen vorgetragen haben. Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes wurden entsprechend in die Abwägung eingestellt und die Begründung zum Thema Immissionsschutz ergänzt.</p> <p>Die Bebauungsplanung geht davon aus, dass die gutachterlichen Aussagen zur Abschätzung von potentiellen zukünftigen Verkehrsmengen einen fachlich einwandfreien Inhalt wiedergeben und die allgemeine Verkehrszunahme bereits berücksichtigen. Die ergänzende schalltechnische Untersuchung stellt eine erhebliche Lärmvorbelastung für die Fassaden entlang der Kaiserstraße fest. Die Fassaden im Bereich des Windhövelplatzes werden durch das geplante Einkaufszentrum im Vergleich zur Ist-Situation deutlich höheren Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 143 werden für die Fassaden, bei denen die Emissionsrichtwerte überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109) festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und/oder weiter gehender Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern und Vorhabensträgern.</p> <p>Insgesamt wird für die festgesetzten Kerngebiete davon ausgegangen, dass dort Nutzungen entstehen können.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>die gegenüber den Schutzansprüchen der jeweiligen Baugebiete verträglich ist.</p> <p>Ein Bebauungsmodell ist für ein Bauleitplanverfahren nicht zwingend vorgeschrieben. Anstelle dessen wurden der Öffentlichkeit Bebauungsmöglichkeiten für das festgesetzte Kerngebiet MK1 präsentiert. In diesem Zusammenhang wurde eine Vielzahl von Perspektiven und Ansichten publiziert, die ein Bebauungsmodell durchaus ersetzen können. Diese öffentlich gezeigten Bebauungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich umsetzbar.</p> <p>Bzgl. der zur Planung erarbeiteten Gutachten und Fachplanungen wird von einem fachlich einwandfreien Inhalt ausgegangen. Die Gutachten bzw. Planungen wurden durch unabhängige und fachlich qualifizierte externe Büros erarbeitet, die sachkundige und objektive Untersuchungen und Planungen vorgelegt haben, so dass auf dieser Grundlage die notwendigen Abwägungsentscheidungen getroffen werden können.</p> <p>Bzgl. des angesprochenen Branchenmix wird angemerkt, dass der Bebauungsplan Nr. 143 dazu keinerlei Regelungen trifft.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Einzelhandelsuntersuchung erarbeitet (CIMA, 2006). Dieser können aktuelle Angaben zur Kaufkraftbindung, Sortimente, Verkaufsflächen usw. entnommen werden. Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der Haaner Innenstadt durch die Ausweisung eines Kerngebietes vor. Der daraus resultierende mögliche Wettbewerb, z.B. zwischen Einzelhandelsflächen und Nutzungen, ist für ein Bauleitplanverfahren nicht relevant, da es sich hierbei um marktwirtschaftliche und nicht um bodenrelevante Prozesse handelt. Durch die Erweiterung der bisherigen Innenstadtnutzung besteht für die Stadt Haan die Möglichkeit, die Kaufkraftabflüsse an umliegende Städte zu begrenzen und die Haaner Innenstadt in ihrer Funktion als Versorgungsstandort für die Bevölkerung zu stärken.</p> <p>Nach Informationen auf der Internetplattform der Stadt Haan (<a href="http://www.haan.de">www.haan.de</a>) wird angegeben, dass die Stadt derzeit über rund 30.000 Einwohner verfügt. Näheres zum Einkaufsverhalten der Haaner Bevölkerung kann der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung entnommen werden. Auch in Bezug auf die Einzelhandelszentralität können entsprechende Kennwerte dieser Untersuchung entnommen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für das festgesetzte Kerngebiet MK1 eine Erschließung für das öffentliche Verkehrsnetz an 3 Punkten (Schillerstraße, Windhövelplatz und Neuer Markt) vor. Die verkehrs- und schalltechnische Untersuchung geht von einer Einkaufszentrumsplanung im Bereich dieses MK1 aus, welche über die Schillerstraße sowie den Windhövel angedient werden soll. Die näheren Angaben dazu können der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung sowie der Ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zur Planung entnommen werden. Gleiches gilt auch bzgl. der Anregungen zu möglichen Verkehrsproblemen in der Schillerstraße. Die verkehrstechnische Untersuchung trifft dazu hinreichend konkrete Aussagen und weist nach, dass diese zusätzlichen Verkehre aufgenommen werden können. Auch in Bezug auf die von den Parkplätzen entstehenden Verkehrsbelastungen und damit verbundenen Immissionen wird auf die verkehrliche und schalltechnische Untersuchung verwiesen. Die Untersuchungen sind inhaltlich und fachlich schlüssig, so dass</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>eine erneute Überprüfung entfallen kann. Die Betriebsgeräusche eines solchen Einkaufszentrums im Bereich des Kerngebietes MK1 wurden ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung beleuchtet und nach TA-Lärm beurteilt. Sollten bei einer Umsetzung des Bebauungsplans stärkere Immissionen auftreten, besteht der nachbarschaftsrechtliche Abwehranspruch abseits dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die angesprochene Tiefgarage, die bislang innerhalb des Plangebietes vorhanden ist, wird durch ein Privatunternehmen (Stadtwerke Haan) betrieben. Der Eigentümer dieser Fläche und Anlage kann gemäß der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsfreiheit durch Art. 14 Grundgesetz mit seinem Eigentum verfahren. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auch weitere Stellplätze hinzukommen werden, und dass die Parkplatzsituation über die vorhandenen öffentlichen Stellplatzangebote ausreichend gesichert ist.</p> <p>Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann wird der Untersuchungsumfang und Untersuchungstiefe im Umweltbericht als ausreichend angesehen, um auf dieser Grundlage eine Abwägung der Umweltbelange durchzuführen. Dementsprechend sind auch die Aussagen im Umweltbericht zu den klimatischen Auswirkungen hinreichend und bedürfen keiner Ergänzung.</p> <p>Die Aussagen zur Grundwasserneubildung im Umweltbericht werden seitens der zuständigen Fachbehörde als ausreichend angesehen. Bzgl. der Regen- und Schmutzwasserentwässerung wird die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Es ist beabsichtigt, die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Diese verfügen über eine ausreichende Kapazität, um die anfallenden Entwässerungsmengen aufzunehmen. Ein Rückhaltebecken ist daher nicht zwingend erforderlich. Ein Ableiten des Niederschlagswassers in den Sandbach ist nicht geplant und bedarf zudem einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung regelt das alte Planungsrecht (BP 41a und 41d) die zulässige Geschossigkeit sowie die Geschossflächenzahl. Im Bebauungsplan Nr. 143 werden Baugebiets spezifisch Grundflächenzahlen festgesetzt, welche sich an den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen orientieren. Für das Kerngebiet MK1 werden max. Höhen baulicher Anlagen festgesetzt; des weiteren werden die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzung einer Baumaßnahmenzahl ist nicht notwendig.</p> <p>Die Geräusche, die sich aus einer möglichen gewerblichen Nutzung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes ergeben, wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Innerhalb des nachfolgenden Baugebietes sind die einschlägigen Richtwerte nach TA-Lärm gegenüber schutzbedürftiger Nutzung einzuhalten. Die nachbarschaftsrechtlichen Abwehransprüche gelten auch abseits dieses Bebauungsplanverfahrens. Gleiches gilt auch in Bezug auf die angeregten Gabelstaplerbewegungen und Rolll Tore, die ebenfalls unter den Pkt. Gewerbelärm zusammenzufassen sind.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit eines Parkdecks bereits nachgewiesen. Der</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Bebauungsplan Nr. 143 trifft allerdings keine Festsetzungen, die zwingend ein solches Parkdeck festschreiben. Grundsätzlich wäre allerdings eine Planung, wie diese dem schalltechnischen Gutachten unterliegt, mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnbebauung im festgesetzten WA verträglich.</p> <p>Bzgl. einer möglichen Tiefgarageneinfahrt an der Schillerstraße ist kein beidseitiger Fußweg geplant. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine private Verkehrsfläche fest.</p> <p>Die private Verkehrsfläche an der Schillerstraße ist ausreichend dimensioniert, um auch als Ausfahrt bzw. Einfahrt zu dienen. Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan weist dieses nach.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt im Bereich der Kaiserstraße lediglich die nördliche Straßenbegrenzungslinie. Eine Umgestaltung der Verkehrsfläche Kaiserstraße ist auch abseits dieses Bebauungsplanverfahrens möglich und bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.</p> <p>Bzgl. evtl. Haftungsfragen finanzieller Hintergründe eines privaten Entwicklers und die Absicherung der Stadt ist anzumerken, dass es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 143 um ein „normales Bebauungsplanverfahren“, also im Wesentlichen um eine Angebotsplanung handelt. Inwieweit der genannte Privatentwickler ein Projekt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zur Umsetzung führt, ist derzeit nicht festgelegt. Die Stadt Haan hat aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses und zur Erreichung der damit verbundenen Zielsetzungen den Bebauungsplan Nr. 143 aufgestellt. Haftung und Absicherungsfragen sowie finanzielle Hintergründe von Privatunternehmen sind in diesem Zusammenhang nicht relevant.</p> <p>Wie bereits zuvor ausgeführt, stellt die Stadt mit dem Bebauungsplan Nr. 143 eine Planung auf Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB auf. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S. d. § 30 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht das richtige Planungsinstrument, da zum einen ein Großteil des Bestandes in die Planung einbezogen ist und zum anderen weitere Bebauungsmöglichkeiten außerhalb der als MK1 gekennzeichneten Flächen i.S. einer Nachverdichtung des Bestandes ermöglicht werden sollen.</p>
5b	Bürgerinitiative Innenstadt Haan	11.01.07	<p>Verweis auf die Anregungen zur ersten Offenlage, Fehlen eines Bebauungsmodells, Höhenfestsetzungen unzureichend, Maß der baul. Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche nicht festgesetzt, Stellplätze im Untergeschoss nicht eindeutig festgesetzt, Anregung zur Festsetzung eines Sondernutzungsgebietes</p>	<p>Ergebnis der Prüfung:  <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 28.11.2006 wurde beschlossen, die Höhenentwicklung im Baugebiet MK1 an den Traufhöhen der vorhandenen Bebauung am Neuen Markt anzupassen. Dementsprechend wurde die zulässige Höhe von baulichen Anlagen begrenzt. Die im Bebauungsplan festgelegten Maße der baulichen Nutzung sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 zu gewährleisten. Weitergehende Festsetzungen von Traufhöhen werden für nicht erforderlich gehalten. Durch die Festsetzung zulässiger Höhen von baulichen Anlagen werden auch Dachkonstruktionen und Nebenanlagen erfasst. Diese dürfen demnach die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.</p> <p>Die erarbeiteten Geländeschritte und Ansichten, die eine Umsetzungsmöglichkeit auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 143 zeigen, sind im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzt.</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Sondergebiets, Begründung des MK-Gebiets nicht nachvollziehbar, Anregung, die Zufahrt zum Einkaufszentrum im Bebauungsplan klar zu definieren, Hinweis auf mögl. Beeinträchtigung von Haus Kaiserstr. 5 und geschütztem Baum, angrenzende Straßenräume werden nicht berücksichtigt, Widerspruch zwischen Verkaufsflächenbedarf ITG und diesbezgl. Aussage des INTEK, Berechnung der Zentralität falsch, Befürchtung von Leerständen, keine Alternativenprüfung, erneute Bürgerbeteiligung erforderlich, fehlendes Gesamtkonzept, fehlende Untersuchung zum Verkaufsflächenbedarf, relevante Einwohnerzahl geringer, als angegeben</p>	<p>ungsplanes visualisieren, werden als ausreichend angesehen. Die Erarbeitung eines Modells im Maßstab 1:100 ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und wird für den Bebauungsplan auch nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ausreichend. Die Festsetzung eines Maßes, auch unterhalb der Geländeoberfläche, ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung umfassend und eindeutig.</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze im Untergeschoss ist in der Planzeichnung enthalten. Sie ist somit auch in der Örtlichkeit genau bestimmbar.</p> <p>Nach Typenzwang der Baunutzungsverordnung wird im Plangebiet u.a. ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nur zulässig, wenn die beabsichtigte Nutzung sich nicht den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO zuordnen lässt. Dieses ist im vorliegenden Planverfahren nicht der Fall. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist anzumerken, dass die in § 17 Abs. 1 formulierten Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO auch überschritten werden können, wenn die Voraussetzungen gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1-3 Berücksichtigung finden.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist im Kerngebiet eine entsprechende kerngebiets-typische Nutzung zulässig. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Windhövel“ handelt es sich nicht um einen Vorhabens bezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB sondern um eine „Angebots-planung“. Insofern lässt sich für den Bebauungsplan lediglich der Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung festlegen. Eine spätere Umsetzung der Planung muss die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen und einhalten. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen; ist aber nicht ein geeignetes Instrument, um sehr konkrete und detaillierte Nutzungen und Nutzungsmischungen zu bestimmen.</p> <p>Das Plangebiet kann über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden. Im gesamten Plangebiet die Zu- und Ausfahrten i. S. eines Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche festzusetzen, wird für nicht erforderlich gehalten. Für eine Umsetzung der Planung insbesondere im Baugebiet MK1 sind die bereits getroffenen Festsetzungen von öffentlichen bzw. einer privaten Verkehrsfläche ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet zu steuern und gleichzeitig einen Gestaltungsspielraum für eine spätere Umsetzung offen zu halten.</p> <p>Das vorhandene Baudenkmal Kaiserstraße Nr. 5 ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es ist richtig, dass der vorhandene Baum westlich des Gebäudes Kaiserstraße Nr. 5 der Baumschutzsatzung unterliegt. Sofern der Baum beim Ausbau der Verkehrsfläche in Mitleidenschaft gezogen werden sollte, ist ein entsprechender Ausgleich nach Baumschutzsatzung erforderlich und zu erbringen.</p> <p>Die Verkehrsfläche der Schillerstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan Nr. 143</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>kann dementsprechend keine Festsetzungen zu der Verkehrsfläche bzw. zu Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche treffen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Weitere Details für die Umsetzung der Planung werden in entsprechenden vertraglichen Regelungen mit potentiellen Investoren, z.B. für das Baugebiet MK1 festgelegt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zu Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Dienstleistungsgewerbes und deren Anrechenbarkeit auf die Verkaufsfläche dient im wesentlichen der Klarheit. Grundsätzlich ist zu diesen Betrieben anzumerken, dass sie in planungsrechtlicher Hinsicht zunächst der Kategorie <b>Gewerbebetriebe</b> zuzuordnen sind. In der Regel ist davon auszugehen, dass diese Unternehmen nicht der Unterkategorie <b>Einzelhandel</b> zugerechnet werden können, da sie ihren Umsatz zum größten Teil aus Nichteinzelhandelstätigkeiten erwirtschaften. Eine sog. „Mogelpackung“ lässt sich durch diese klarstellende Festsetzung nicht ablesen. Vielmehr kann dem CIMA-Gutachten entnommen werden, dass bei der Untersuchung der Verträglichkeit in den 9.600 m<sup>2</sup> ausschließlich Einzelhandelsbetriebe eingeflossen sind. Insofern setzt der Bebauungsplan die zugrundeliegende Verträglichkeitsuntersuchung und die damit verbundenen Randbedingungen klarstellend fest. Die durch die CIMA formulierten weiteren Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt sind aus planerischer Sicht sinnvoll und werden durch die Stadt Haan auch weiterhin verfolgt. Über den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ lassen sich die darin vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch nicht planungsrechtlich umsetzen.</p> <p>Die Einzelhandelsuntersuchung der CIMA, deren Argumentationskette und die Berechnung des Zentralitätsindex werden als richtig angenommen. Es besteht kein Anlass, die durchgeführten Berechnungen in der Haaner Einzelhandelskonzeption in Frage zu stellen. Wie der Untersuchung entnommen werden kann, beträgt die Verlagerungsquote für Einzelhandelsbetriebe in der Haaner Innenstadt rund 10%. Zugrundegelegt sind dabei rund 4,6 Mio € durch Kaufkraftverlagerung innerhalb der Innenstadt. Zusätzliche 8 Mio € Haaner Kaufkraft kann durch Umverlagerung bei Handelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zukünftig in der Innenstadt gebunden werden. Das heißt, die Haaner Innenstadt wird gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsstandorten im Haaner Stadtgebiet gestärkt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt entwickelt worden. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 18.12.2006 durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Flächennutzungsplandarstellungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung. Die Alternativenprüfung im Umweltbericht wird ins Verhältnis zu dem vorhandenen Planungsrecht gesetzt. Die Prüfung dieser Variante zeigt, dass auch auf dieser Grundlage bereits eine Kerngebietsentwicklung besteht, die jedoch in den vergangenen 26 Jahren keine Umsetzung gefunden hat. Insofern ist für den Bebauungsplan davon auszugehen, dass der Umweltbericht eine Alternativenprüfung vorgenommen hat und dieses dokumentiert. Die Anzahl der zu prüfenden Planungsalternativen ist durch den Verordnungsgeber nicht vorgeschrieben. Vor diesem Hintergrund muss davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an den</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Umweltbericht Rechnung getragen wird.</p> <p>Das interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann aus dem Jahr 1999 wurde auch von einer Vielzahl von Fachbehörden als inzwischen überholt bezeichnet. Aus diesem Grund wurde für die Stadt Haan ein Einzelhandelskonzept durch die CIMA erarbeitet. Im Jahre 1994 wurde zum Bebauungsplan Nr. 143 bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Obgleich sich gegenüber dem damaligen Planungsstand die Inhalte des Bebauungsplanes verändert haben, schreibt der Verordnungsgeber keine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes zwingend vor. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem aktuellen Planungsstand erfolgt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Es wurden ferner durch die Stadt Haan Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit abgehalten, um über den Planungsstand im Bebauungsplanverfahren Nr. 143 und die Konzeption eines möglichen Investors zu informieren. Die Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan wurden ordnungsgemäß durchgeführt, so dass die Forderung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB für nicht erforderlich gehalten wird.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanung ist ein Baustein zur Umsetzung des durch die CIMA erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes. Insofern kann das Konzept der CIMA als Gesamtkonzept für die Haaner Innenstadt bzw. für die Gesamtstadt angesehen werden.</p> <p>Wie in der Einzelhandelsuntersuchung der CIMA ausgeführt, können durch die Errichtung einer Einkaufspassage im Baugebiet MK1 die Funktionsdefizite im Einzelhandelsbereich der Innenstadt behoben werden. Darüber hinaus wird eine solche Einkaufspassage in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche als verträglich angesehen. Wie bereits zuvor erwähnt, wird das INTEK als planerische Grundlage für den Bebauungsplan als veraltet angesehen. Stattdessen ist nunmehr die Untersuchung der CIMA eine planerische Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>Bzgl. der von der CIMA angesetzten Einwohnerzahlen wird von einer sachlich richtigen Bearbeitung des Gutachtens ausgegangen. Die Stadt Haan besitzt derzeit rund 30.000 Einwohner. Inwiefern die Bewohner des Stadtteils Gruiten als potentielle Kunden im Haaner Einzelhandelsbereich gelten können, ist der Einzelhandelsuntersuchung der CIMA zu entnehmen.</p>
5c	Bürgerinitiative Innenstadt Haan	07.05.08	Verweis auf die Stellungnahmen vom 21.06.2006 und vom 11.01.2007, Fehlende Ausschreibung des Projekts, Cima-Gutachten bzgl. der Zentralität unrichtig, Bezug zum § 24a LEPro unlogisch. Festsetzung einer max. GRZ zu Gunsten eines Investors. Bezug auf die in den vorherigen	<p>Ergebnis der Prüfung: <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Stadt Haan hat umfangreiche Gutachten zur Handelsstruktur sowie zur Kaufkraft ihrer Bürger erstellen lassen. Die seitens des Einwenders zusammengefassten Daten und die hieraus folgende Schlussfolgerung werden aus Sicht der Verwaltung nicht geteilt. Sie hält von daher an der Aufstellung des Bebauungsplanes und auch an den genannten Zielen ausdrücklich fest. Die Ausführungen zur Begründung der Planung mittels des § 24a (2) LEPro werden zurückgewiesen. Wie unter 1.3 der Begründung erläutert, erfüllt das Stadtzentrum von Haan die Kriterien des § 24a (2) LEPro. Insofern ist es legitim, die Errichtung eines Einkaufszentrums im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 143 auch hiermit zu rechtfertigen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird es naturgemäß zu Baumaßnahmen und zu Veränderungen im Bereich des Neuen Marktes und des</p>

**Anlage 1a: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen früherer Verfahrensschritte, auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 ausdrücklich Bezug genommen wird**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			Offenlagen zur Planung vorgebrachten Anregungen	Schiller Platzes sowie des Windhövel-Platzes kommen. Diese Veränderungen werden seitens der Stadt Haan begrüßt, weil hierdurch insbesondere eine wesentliche Stärkung der Innenstadt ermöglicht wird. Die Verwaltung ist der Meinung, mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichende Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen zu haben. Die Festsetzung eines möglichst hohen Ausnutzungsgrades für das Stadtzentrum ist legitim und städtebaulich geboten. Bereits die Vorgänger-Bebauungspläne Nr. 41a, Nr.41d, 1. Änderung Nr. 41d setzten für die ausgewiesenen Kerngebiete vergleichbar hohe Nutzungsgrade fest. Die Behauptung, die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erfolge zu Gunsten eines Investors, wird zurückgewiesen. Das angesprochene CIMA-Gutachten wurde von der Stadt Haan im Stadtrat beschlossen und für die weiteren Entwicklungen in Haan zugrunde gelegt. Für die Stadt Haan bestehen keinerlei Gründe, das Gutachten in Frage zu stellen. Die Stadt Haan stellt gem. § 1 Nr. 7 den Bebauungsplan unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf. Der Bebauungsplan ist als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Möglicherweise wird der angesprochene Investor hier die geplante Einkaufspassage umsetzen. Selbstverständlich muss bei der Errichtung eines solchen Vorhabens für den Investor auch eine Rendite entstehen. Dieses ist nicht verwerflich und ist die essenzielle Grundlage des Handelslebens bzw. der Marktwirtschaft. Es wird zurückgewiesen, dass hier Privatinteressen vor dem Gemeinwohl stehen. Vielmehr wird darauf verwiesen, dass durch die geplanten Maßnahmen neue Einzelhandelsbetriebe entstehen, für die nach den vorliegenden Gutachten ein Bedarf formuliert wurde. Folglich möchte die Stadt diesen Bedarf decken und erzeugt über den Bebauungsplan Nr. 143 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Entwicklung und Bedarfsdeckung.