

**Gartenstadt Haan**  
**Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“**

**Begründung**

Fassung vom ~~19.05.06~~19.05.06~~09~~06.2009

Gliederung

<b>Teil A: Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	3
1.3 Flächennutzungsplan	3
1.4 Geltendes Planungsrecht	3
1.5 Derzeitige Nutzung	<del>44</del> <u>43</u> <del>4</del>
1.6 Erfordernis der Planung	<del>55</del> <u>53</u> <del>5</del>
1.7 Ziel der Planung	<del>66</del> <u>63</u> <del>6</del>
1.8 Erschließung	<del>88</del> <u>83</u> <del>8</del>
<b>2. Begründung der Planinhalte</b>	<b><del>88</del><u>83</u><del>8</del></b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	<del>88</del> <u>83</u> <del>8</del>
2.2 Bauweise	<del>12</del> <u>12</u> <del>3</del> <del>12</del>
2.4 Flächen für Stellplätze	<del>13</del> <u>13</u> <del>13</del> <del>13</del>
2.5 Verkehrsflächen, Gehrechte	<del>13</del> <u>13</u> <del>13</del> <del>13</del>
2.6 Öffentliche Grünfläche	<del>13</del> <u>13</u> <del>13</del> <del>13</del>
2.7 Ausschluss von Vergnügungsstätten	<del>14</del> <u>14</u> <del>14</del> <del>13</del>
2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	<del>14</del> <u>14</u> <del>14</del> <del>14</del>
<b>3. Umweltschutzbelange</b>	<b><del>15</del><u>15</u><del>15</del><del>15</del></b>
3.1 Stadtökologie	<del>15</del> <u>15</u> <del>15</del> <del>15</del>
3.2 Immissionsschutz	<del>16</del> <u>16</u> <del>16</del> <del>16</del>
3.3 Umweltprüfung	<del>20</del> <u>20</u> <del>21</del> <del>19</del>
<b>4. Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b><del>21</del><u>21</u><del>21</del><del>19</del></b>
<b>5. Altlasten, Altablagerungen</b>	<b><del>21</del><u>21</u><del>21</del><del>19</del></b>
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b><del>21</del><u>21</u><del>22</del><del>20</del></b>
<b>7. Finanzierung</b>	<b><del>22</del><u>22</u><del>22</del><del>20</del></b>
<b>8. Aufhebung bestehenden Planrechtes</b>	<b><del>22</del><u>22</u><del>22</del><del>20</del></b>
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b><del>22</del><u>22</u><del>22</del><del>20</del></b>
<b>10. Städtebauliche Kennwerte</b>	<b><del>23</del><u>23</u><del>23</del><del>20</del></b>
<b>11. Anlagen</b>	<b><del>23</del><u>23</u><del>23</del><del>21</del></b>
<b>Teil B: Umweltbericht</b>	<b><del>24</del><u>24</u><del>24</del><del>22</del></b>
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b><del>24</del><u>24</u><del>24</del><del>22</del></b>
1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	<del>24</del> <u>24</u> <del>24</del> <del>22</del>
1.2 Denkmalschutz	<del>24</del> <u>24</u> <del>24</del> <del>22</del>
1.3 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	<del>24</del> <u>24</u> <del>24</del> <del>22</del>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b><del>25</del><u>25</u><del>25</del><del>23</del></b>

<b>3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</b>	<b><u>252525323</u></b>
3.1 Menschen	<u>252525323</u>
3.2 Pflanzen und Tiere	<u>262626324</u>
3.3 Boden	<u>262626324</u>
3.4 Wasser	<u>272727325</u>
3.5 Luft	<u>272727325</u>
3.6 Klima	<u>272727325</u>
3.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)	<u>272727325</u>
3.8 Kulturgüter	<u>282828326</u>
3.9 Sonstige Sachgüter	<u>282828326</u>
3.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	<u>282828326</u>
<b>4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b><u>282828326</u></b>
4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	<u>282828326</u>
4.2 Vermeidungsmaßnahmen	<u>313131329</u>
4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	<u>313131329</u>
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	<u>323232330</u>
<b>5. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b>	<b><u>323232330</u></b>
<b>6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten</b>	<b><u>323232330</u></b>
<b>7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</b>	<b><u>333333331</u></b>
7.1 Beschreibung des Biotopwertermittlungsverfahren	<u>333333331</u>
7.2 Lärmimmissionen	<u>333333331</u>
<b>8. Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	<b><u>343434332</u></b>
<b>9. Monitoring</b>	<b><u>343434332</u></b>
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b><u>343434332</u></b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b><u>343434332</u></b>

Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am 09.06.2009 zugestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.06.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 24.07.2009 mit dem Entwurf des Bauleitplans, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am ..... zugestimmt.

Stadt Haan  
Der Bürgermeister

Im Auftrag:  
  
(Rautenberg)

## **Teil A: Begründung**

### **1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Haaner Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch das Gebäude Schillerstraße Nr. 14 (ehemalige Polizeiwache) im Nord-Osten, durch die Gebäudekanten des Stadtplatzes Neuer Markt, die Kaiserstraße (Bundesstraße B 228) im Süden und die Schillerstraße im Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit rd. 3,6 ha Flächengröße die Flurstücke Nrn. 377, 376, 375, 268, 267, 246, 313, 293, 252, 254, 256, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 307, 306, 305, 304, 236, 245, 241, 383 (tw.), 346, 59, 346, 366, 302, 301, 300, 299, 298, 367 und 368 in der Flur 26 (Gemarkung Haan) sowie die Flurstücke 445, 444, 443, 442, 441, 775, 776, 778, 779, 798, 808, 477, 780, 438, 759, 769, 761, 770, 766, 875, 448, 608, 876 (tw.), 611 (tw.), 728 (tw.) und 805 in der Flur 21 (Gemarkung Haan).

#### **1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)**

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 1999 weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

#### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 143 ist aus den Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, welche für den Plangeltungsbereich ein Kerngebiet ausweist.

Des weiteren stellt der Flächennutzungsplan für den Innenstadtbereich einen Siedlungsschwerpunkt (SSP) dar. Diesem Siedlungsschwerpunkt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 zugeordnet.

Im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan durch die CIMA Stadtmarketing GmbH im Jahre 2006 ist auch eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Haan vorgenommen worden. Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des so abgegrenzten und von der Stadt Haan festgelegten zentralen Hauptversorgungszentrums Innenstadt. Die hierfür erforderlichen Kriterien gemäß § 24 a Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) werden erfüllt. In dem Bereich befindet sich ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels. Es handelt sich um die Stadtmitte von Haan mit den zentralen Verwaltungseinrichtungen (Rathaus), Dienstleistungsangeboten, einem vielfältigen Angebot an freiberuflich Tätigen (Rechtsanwälte, Ärzte und sonstige Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke) und kulturelle und freizeitbezogenen Nutzungen.

Das Gebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs und verfügt über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

#### **1.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 41a (rechtskräftig seit dem 18.07.1972) und Nr. 41d (rechtskräftig seit dem 18.07.1980). Der Bebauungsplan Nr. 41a setzt für den Südwesten des Planbereichs an der Kaiserstraße sowie im Einmündungsbereich zur Schillerstraße ein Kerngebiet (MK) fest. Teil-

flächen dieses Kerngebiets sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 41d (Schillerpark Ost) außer Kraft getreten. Als rechtskräftige MK-Gebietsfestsetzung verbleibt der Einmündungsbereich Schillerstraße / Kaiserstraße mit einer 2-6-geschossigen, geschlossenen Bauweise sowie einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die vorhandene Wohnbebauung östlich der Schillerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 41a als allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger, offener Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. mit einer 3-geschossigen, offenen Bebauung und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für den anschließenden Bereich wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, sowie eine unterirdische Gemeinschaftsgarage bestimmt.

Der nordöstlich anschließende Bebauungsplan Nr. 41d setzt bis zur Einmündung der Straße Neuer Markt ein Kerngebiet mit einer 2 bis 4-geschossigen Bebauung fest. Für den Bereich sind ferner eine geschlossene Bauweise sowie eine GFZ von 2,0 bzw. 2,2 ausgewiesen. Die westlichen Platzkanten des Neuen Marktes werden als Kerngebiet für eine 3 bis 4-geschossige Bebauung mit einer GFZ von 2,2 bestimmt. Die Platzfläche selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Parkfläche festgesetzt. Zwischen dem Platz und der Kaiserstraße ist im Bebauungsplan Nr. 41d ferner beabsichtigt, eine öffentliche Erschließung in Richtung Süd-Westen zu führen, die in einer Wendeanlage endet. Entlang dieses Erschließungsstichs sind in dieser Planung weitere Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen, die gleichfalls als Kerngebiet ausgewiesen sind. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41d sollte nördlich dieses Erschließungsstichs eine 1 bis 3-geschossige Bebauung für Kerngebietsnutzungen entstehen. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes konkretisiert insbesondere die Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Platzes Neuer Markt und der Kaiserstraße sowie den über eine Durchfahrt gesicherten Erschließungsstich.

### **1.5 Derzeitige Nutzung**

Entlang der Kaiserstraße ist das Plangebiet geprägt durch eine überwiegend 2-3-geschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit zum Teil Wohn- und Dienstleistungsnutzung in den Obergeschossen. Eingestreut in diesen Bestand befinden sich an drei Stellen Baudenkmäler (zwei Gebäude und ein Eingangsbereich), die in die Denkmalliste der Stadt Haan unter der lfd. Nr. 17, 45 und 46 eingetragen sind. Im Einmündungsbereich Schillerstraße, Kaiser- bzw. Bahnhofstraße befindet sich das Kaufhaus Strauss. Die Schillerstraße ist durch 2 bis 3-geschossige Wohngebäude in einer aufgelockerten und offenen Bauweise geprägt. Nördlich daran schließt die Zufahrt zur rückwärtig der Wohngrundstücke gelegenen Tiefgarage Schillerstraße an. Die Tiefgarage liegt unterhalb einer als Rasenfläche gestalteten Grünanlage, die von Fußwegen durchzogen wird. In diese Grünanlage eingebettet sind vier Zugänge zu dem darunter liegenden Parkdeck. Die Randbereiche dieser Grünanlage werden durch Gehölzstrukturen angrenzender rückwärtiger Grundstücke eingefasst. Im Osten schließt an den Bereich der Tiefgarage ein öffentlicher Parkplatz an.

Der Platzbereich des Neuen Marktes wird durch eine randliche Bebauung mit überwiegend 4-geschossigen Geschäftshäusern eingefasst. Der Platz ist von seinem Zentrum aus radial mit Pflasterungen und Baumscheiben gestaltet. In den Platzbereich eingebettet sind neben Fußgängerbereichen und Fahrgassen auch Parkstände sowie die nach Osten führende Abfahrt für eine unterhalb der Fußgängerzone liegende Tiefgarage. Die westliche Platzkante des Neuen Marktes wird aufgrund des Zugangs zum Schillerpark sowie eines freistehenden 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes und einer Zaunanlage als Grundstückseinfriedung im unbebauten Eckbereich nicht eindeutig gefasst.

An den Neuen Markt schließt im Osten unmittelbar die Haaner Fußgängerzone an. Diese weist einen überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz mit Handels- und Dienstleistungsangeboten für kurz- und mittelfristige Bedarfe auf. Die Verbindungsstraße zwischen

dem Platzraum und der südlich verlaufenden Kaiserstraße ist mit den gleichen Gestaltungselementen, wie der Platz selbst gestaltet und wird durch eine 2-3-geschossige Bebauung eingefasst. Der rückwärtige Bereich ist zur Zeit überwiegend durch Stellplätze der vorhandenen Straßenrandbebauung geprägt.

## **1.6 Erfordernis der Planung**

Von Seiten der Landesplanung bekommt die Stadt Haan die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Haaner Innenstadt ist entsprechend als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Für das Themenfeld des Einzelhandels wurde im Jahr 1999 ein interkommunales Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann (kurz INTEK)<sup>1</sup> ausgearbeitet. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in diesem Wirtschaftssektor sind die Aussagen des INTEK, das auf Datengrundlagen der 1990er Jahre zurückgreift, zur Beurteilung der aktuellen Einzelhandelssituation in Haan nicht mehr aussagekräftig bzw. anwendbar. Die Stadt hat aus diesem Grund im Jahr 2006 eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung durch die CIMA<sup>2</sup> erarbeiten lassen. Aus diesem aktuellen Gutachten ist zu entnehmen, dass die Stadt Haan insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten nur einen unzureichenden Teil der eigenen Kaufkraft im Gemeindegebiet binden kann und daraus eine für ein Mittelzentrum unterdurchschnittliche Zentralität resultiert. Daher besteht für die Haaner Innenstadt ein zusätzlicher Flächenbedarf für Einzelhandelsnutzungen. Die Planung soll, wie in dem Haaner Einzelhandelskonzept beschrieben, zu einer Steigerung der Attraktivität und einer positiven Imageveränderung der Innenstadt führen. Darüber hinaus soll nach Berechnungen der CIMA die Einkaufszentralität erhöht und der Kaufkraftabfluss an Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Städten reduziert werden. In der Untersuchung zum Haaner Einzelhandel wird eine zusätzliche Verkaufsfläche im Bereich Windhövel von rd. 9.600 m<sup>2</sup> für die Ergänzung der Innenstadt als verträglich angesehen. Weitere Angaben zum Haaner Einzelhandel können dem Gutachten entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens können qualifizierte interkommunale Abstimmungen ermöglicht werden. Das Gutachten wurde am 07.11.2006 durch den Rat der Stadt Haan beschlossen. Es wurde beschlossen, die Empfehlungen des Gutachtens bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Haaner Stadtrates fasste am 12.01.1994 erstmalig einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143, um auf der Basis einer umsetzungsorientierten Planung für die „Windhövel-Passage“ eine bauliche Entwicklung nach den

<sup>1</sup> GWH Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH: Interkommunales Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann: Teilstudie Stadt Haan. Bericht Nr. 98 B 245. Hamburg, Oktober 1999

<sup>2</sup> CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln.

Grundsätzen des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten. Zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 09.03.1994 eine Bürgeranhörung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 15.09.1994. Im Zuge dieser Verfahrensschritte wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgetragen. Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 31.01.1995 den Bericht über die Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen und beschlossen, einen Bebauungsplanentwurf entsprechend der Sitzungsvorlage zu erarbeiten. Seitdem wurden von verschiedenen Interessenten auf dieser Grundlage Vorentwürfe und Konzepte entwickelt, die jedoch nicht zu einer konkreten und umsetzbaren Projektentwicklung geführt haben.

Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan beschloss am 01.02.2005 zur Entwicklung der „Windhövel-Passage“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 143 mit einem am Haaner Standort interessierten Projektentwickler zusammenzuarbeiten. Am 07.03.2006 wurde durch den Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschlossen, die hierzu entwickelte Planung in einer Einwohnerversammlung vorzustellen und zu diskutieren. Die Einwohnerversammlung wurde am 10.05.2006 im Schulzentrum Walder Straße durchgeführt.

### **1.7 Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, im Bereich Windhövel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Haaner Innenstadt zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße zu schaffen. Die Innenstadterweiterung soll die im Umfeld vorhandenen Nutzungsmischungen von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungsnutzungen aufgreifen und sich so in das räumliche und funktionale Gefüge einbinden. Neben ergänzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen sind für diesen zentralen Standort auch Einzelhandelsflächen als Reaktion auf die erkannten Verkaufsflächendefizite geplant.

Insofern sollen durch die Planung die bestehenden Funktionsdefizite, die bereits 1999 im interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann festgestellt und durch die aktuelle Untersuchung der CIMA bestätigt worden sind, behoben werden. Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen soll eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort entsprechend der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums angestrebt werden. Neben der Behebung von funktionalen Versorgungsdefiziten sollen auch für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Synergieeffekte erreicht, die lokale Wirtschaftskraft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze in Haan geschaffen werden. Die Planung einer Einkaufspassage und weiterer zentrentypischer Nutzungen über den Bebauungsplan Nr. 143 führt damit auch zu positiven sozioökonomischen Auswirkungen für die Stadt Haan. Entsprechend der Empfehlung der CIMA sollen im Kerngebiet MK 1 neue kerngebietstypische Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.600 m<sup>2</sup> entstehen.

Mit der Planung werden somit die Zielsetzungen und Empfehlungen aus dem Interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann und der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung (CIMA) umgesetzt. Das vorhandene Einzelhandelsangebot soll möglichst um entsprechende Magnetbetriebe sowie zusätzliche kleinere Fachgeschäftseinheiten ergänzt werden. Die Fußgängerzone wird somit über den Neuen Markt in Richtung Süd-Westen verlängert. Bei einer grundsätzlich denkbaren Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe ergäbe sich die Möglichkeit eines fußläufigen Ringschlusses zwischen dem oberen und dem unteren Neuen Markt.

Die Planung soll im Kerngebiet MK 1 zu der Errichtung einer Einkaufspassage führen, die durch andere kerngebietstypische Nutzungen ergänzt werden soll. Durch die geplante Ein-

kaufspassage soll ein innerstädtischer Rundlauf mit attraktiven Geschäftseinheiten geschaffen und eine Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövelplatz mit dem Kaufhaus Strauss ermöglicht werden. Dabei sollen vorhandene Wegebeziehungen aufgegriffen und weitere fußläufige Verbindungen eingerichtet werden. Durch die Anbindung der Haaner Fußgängerzone an die geplante Einkaufspassage soll durch die gesteigerte Frequenz eine Belebung und Aufwertung des Platzes Neuer Markt erfolgen. Die neu entstehenden zusätzlichen Einzelhandelsangebote können die Kundenfrequenz deutlich erhöhen und somit den vergleichsweise groß dimensionierten Stadtplatz Neuer Markt beleben. Darüber hinaus bietet sich die Chance, die westliche Platzkante des Neuen Marktes baulich eindeutig zu fassen sowie gegenüber dem Schillerpark eine attraktive Raumkante auszuprägen.

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

Für den Bereich des geplanten Kerngebiets MK 1 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bis zu 2-geschossige Einkaufspassage geschaffen werden, die in Richtung des Neuen Marktes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung bis zu 4 Geschosse erhalten kann, um in Anpassung an die bestehende Bebauung eine Raumkante für den Neuen Markt auszubilden. Aufgrund der Flächengröße im MK 1 und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Beschränkung der Nutzung durch Betriebe des Einzelhandels auf die als erforderlich und verträglich angesehenen Verkaufsflächen angestrebt. Die übrigen Geschossflächen sollen ergänzenden, kerngebietstypischen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die nördlich als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verlaufende Fläche stellt die wichtige, zwischenzeitig unterbrochene Verbindung zwischen der Innenstadt und der Schillerstraße wieder her.

Die bereits vorhandenen Baustrukturen entlang der Kaiserstraße und der Schillerstraße sowie am Neuen Markt werden überplant und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Für die Bebauung entlang der Kaiserstraße sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten mit einer Anbindung an das Fußwege- bzw. Straßennetz vorgesehen.

Durch die unmittelbare Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, dem zentralen Neuen Markt und die Fußgängerzone, fügt sich das Vorhaben insgesamt in den baulichen und funktionalen Zusammenhang der Haaner Innenstadt ein. Insgesamt sollen durch die Planung die vorhandenen funktionellen und räumlichen Defizite beseitigt werden, zusätzliche attraktive Einzelhandelsflächen geschaffen und damit die Funktion der Haaner Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden. Die vorliegenden Gutachten belegen, dass das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Verkaufsflächenkonzept geeignet ist, Kaufkraftabflüsse aus dem Gebiet der Stadt Haan zu mindern und damit dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums gerecht zu werden. Die angestrebte Dimensionierung übersteigt die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, sodass bereits aus diesem Grunde von der Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots (i.S.v. § 24 a Abs. 2 S. 4 LEPro) ausgegangen werden kann.

Weiteres wesentliches Ziel der Planung ist eine Verträglichkeit auch mit den Zentren der umliegenden Städte. Dem Haaner Einzelhandelskonzept der CIMA können unter Kapitel 6 ent-

sprechende Aussagen zur Verträglichkeit entnommen werden. Demnach ist bei der Betrachtung eines marktüblichen Konzeptes mit typischer Struktur und Branchenmix vergleichbarer Einkaufszentren von einer regionalen Verträglichkeit in Bezug auf die Zentrenstruktur umliegender Gemeinden auszugehen.

Bei einer innerstädtischen Betrachtung werden in der Auswirkungsanalyse Verlagerungen in einem Umfang von rd. 10 % über alle Warengruppen erwartet.

Auch bei Veränderungen der Eingangsgrößen im Rahmen von sog. „Worst-Case-Betrachtungen“ kann in der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung in Bezug auf die regionale Verträglichkeit stets davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den Belangen der Versorgungszentren umliegender Gemeinden verträglich ist. Bei den „Worst-Case-Betrachtungen“ sind bei einer stärkeren Sortimentsausrichtung der geplanten Einkaufspassage in Richtung Nahrungs- und Genussmittel, Textil- oder Elektrowaren größere Auswirkungen, Umsatzverluste oder Betriebsaufgaben vorhandener Einzelhandelsunternehmen in Haan nicht auszuschließen. Die potentiellen Auswirkungen auf die Zentren benachbarter Städte sind bei der prognostizierten Umsatzleistung auch im „worst-case-Fall“ deutlich unter 10 %, in den meisten Fällen unter 5 %, sodass die Gutachter festgestellt haben, dass das nach den Festsetzungen mögliche Vorhaben regionalverträglich ist. Davon kann angesichts der ermittelten potentiellen Auswirkungen auch ausgegangen werden, wenn sich die Flächenverhältnisse ändern (vgl. hierzu Ziff. 2.1).

## **1.8 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Verkehrswege Kaiserstraße bzw. Bahnhofstraße (Bundesstraße B228), die Schillerstraße im Westen sowie die Straße Neuer Markt mit dem entsprechenden Platz. Für die geplante Passage ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem über einen Knotenpunkt mit der Kaiserstraße, Bahnhofstraße und Königstraße vorgesehen. Zusätzlich soll über diesen Knotenpunkt auch die Anlieferung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss erfolgen. Für die Stellplatzanlagen wird von einem durchschnittlichen rd. 3,5-fachem Wechsel auf den rd. 500 Stellplätzen ausgegangen (Ingenieurbüro *Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH*, März 2006). Die Anlieferung des Untergeschosses soll über die Schillerstraße erfolgen. Hierzu ist im Einmündungsbereich Schiller-/Kaiserstraße für die aus der Schillerstraße ausfahrenden Lkw ein Rechtsabbiegeverbot einzurichten, um einen reibungslosen Verkehrsablauf auf der Bundesstraße B 228 zu gewährleisten. Während der für Einkaufszentren üblichen Öffnungszeiten werden für den Fußgängerverkehr zusätzliche Verbindungsmöglichkeiten durch die Passage geschaffen. Neben der Verbindung der Grünflächen Park Ville d' Eu und Schillerpark wird außerdem der Neue Markt mit dem Windhövelplatz verknüpft.

## **2. Begründung der Planinhalte**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Nach § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Kerngebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Ferner dürfen sie weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden, noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung der CIMA ordnet die festgesetzten MK-Gebiete innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs räumlich eindeutig zu. Die Kriterien zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs sind in der Einzelhandelsuntersuchung mit dem Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion, dem Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestands, die städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit) und die Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur, benannt.

Es ist festzustellen, dass sich das nähere Umfeld durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels auszeichnet. Ferner liegen die MK-Gebiete innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und verfügen über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz. Ferner hat der Rat der Stadt Haan in Bezug auf das Einzelhandelskonzept der CIMA am 07.11.2006 beschlossen, dass das Gutachten bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Somit ist ein zentraler Versorgungsbereich gemäß § 24 a Abs. 2 LEPro durch die Stadt Haan räumlich festgelegt, in welchem sich die festgesetzten MK-Gebiete einordnen.

Bei einer alleinigen Ausrichtung auf Einzelhandelsnutzungen wäre nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgeschrieben, um dem Typenzwang nach BauNVO Rechnung zu tragen. Die Festsetzung eines Baugebiets nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den zuvor genannten Baugebietstypen ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO nicht gegeben. Die Planung sieht eine Innenstadterweiterung mit einer innenstadttypischen Nutzungsmischung vor.

Zudem entspricht die Festsetzung eines Kerngebiets dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für das geplante Baugebiet MK 1 wird gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, neben kerngebietstypischen Nutzungen auch das Wohnen in den Obergeschossen zuzulassen. Dadurch wird auch auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Mischungen im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld Bezug genommen. Für das Baugebiet MK 7 sind neben den kerngebietstypischen Nutzungen ebenfalls Wohnnutzungen zulässig. Mit dieser Festsetzung für den rückwärtigen Geschäftsbereich an der Kaiserstraße soll die Haaner Innenstadt auch in Ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt werden.

Mit der vertikalen Gliederung wird angestrebt, eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur im Plangebiet beizubehalten bzw. entwickeln zu können. Im Untergeschoss der Fläche, die in dem Bebauungsplan als MK 1 festgesetzt wird, befinden sich bereits jetzt Stellplatzanlagen

und Einzelhandelsbetriebe. Diese Nutzungsstruktur soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich gesichert werden. Daher werden Stellplätze und die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem unter dem Erdgeschoss liegenden Untergeschoss angeordnet. Die Bestimmung, dass darüber hinaus nur noch im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soll sicherstellen, dass die konkrete städtebauliche Situation, die durch die angrenzenden, vorhandenen Nutzungen bestimmt wird, nicht durch die Nutzungsmöglichkeiten im MK 1 verändert wird. Dies wäre der Fall, wenn in dem vergleichsweise großen Gebiet des MK 1 ausschließlich eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe auf allen zulässigen Nutzungsebenen realisiert werden würde. Dies würde die städtebauliche Struktur im Plangebiet nachteilig schädigen. Darüber hinaus sprechen für die vertikale Gliederung folgende städtebauliche Gründe:

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten der CIMA für die Stadt Haan stellt fest, dass jedenfalls weitere Verkaufsflächen in Einzelhandelsbetrieben von rd. 9.600 m<sup>2</sup> in Hinblick auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Haaner Innenstadtbereich sowie für die Zentrenstruktur der umliegenden Städte verträglich ist. Diese Verkaufsfläche entspricht zudem einer marktüblichen Flächendimension für eine Einkaufspassage in einem Mittelzentrum. Die besonderen planerischen Anforderungen, die sich aus dieser gutachterlichen Empfehlung ableiten lassen, erfordern für das MK 1 eine Einschränkung möglicher Verkaufsflächen.

Eine maximale Verkaufsfläche lässt sich in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO allerdings nicht über die gesetzlichen Grundlagen des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO festsetzen, da sich die Verkaufsfläche, soweit es nicht um die Abgrenzung zur Großflächigkeit geht, nicht als anlagentypischer Tatbestand einer baulichen Anlage bestimmen lässt. Die ~~als~~ Baugrundstücke im MK 1 ~~haben besitzt~~ eine Größe von rd. 13.700 m<sup>2</sup>. Ohne eine entsprechende Gliederung ~~würden können~~ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen geschaffen ~~werden~~, die über das gutachterlich als verträglich beschriebene Maß hinausgehen. Aus diesem Grund wird eine vertikale Gliederung im MK 1 vorgenommen. Gemäß dieser Gliederung sind Verkaufsflächen allein im Erdgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss zulässig. In allen anderen Geschossen des MK 1 sind Verkaufsflächen unzulässig.

Mit dem Begriff Verkaufsfläche ist die Fläche gemeint, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit „sie nicht nur vorübergehend genutzt werden“ (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben ~~(~~ Einzelhandelserlass vom ~~22.09.2008~~~~07.05.1996~~, ~~MBINW~~~~MBV/MWME NRW~~, Seiten ~~10-11~~~~11-12~~ ~~922~~)).

Über diese Gliederungsfestsetzung wird im MK 1 die potenzielle Nutzung als Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf zwei Geschosse beschränkt. Eine weitere räumliche Einschränkung erfolgt durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche für das Untergeschoss auf der Grundlage nach § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO, wonach in diesem Bereich des Untergeschosses allein Stellplätze zulässig sind. Die Größe dieser Fläche beträgt rd. 6.000 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung trägt der Gebietsversorgung mit Parkmöglichkeiten Rechnung und ermöglicht eine unmittelbare Zuordnung von Einzelhandelsnutzung und Parkmöglichkeit. Dieses ist z.B. im Lebensmitteleinzelhandelsbereich eine wichtige Nutzungsvoraussetzung.

Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von rd. 13.200 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 13.550 m<sup>2</sup> im Untergeschoss ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von rd. 26.750 m<sup>2</sup>. Daraus lässt sich durch Abzug von rd. 20 % Konstruktionsflächen eine Hauptnutzfläche (i. d. R. ca. 80 % der Geschossfläche) von rd. 21.400 m<sup>2</sup> ableiten. Davon fallen rd. 6.000 m<sup>2</sup> auf die Fläche für Stellplätze im Untergeschoss, innerhalb derer allein Stellplätze und keine Verkaufsfläche zulässig sind. Somit verbleiben ca. 15.400 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Darüber hinaus sind entsprechende Rampen, Fluchtwege, Anlieferungszonen und sonstige Flächen zum Abzug zu

bringen, die der Gebäudeerschließung und -sicherheit dienen. Diese werden mit rd. 400 m<sup>2</sup> für zusätzliche Zufahrtsrampen und rd. 600 m<sup>2</sup> für Flucht- und Rettungswege (im Erd- und Untergeschoss) angenommen. Daraus resultiert eine Hauptnutzfläche von rd. 14.400 m<sup>2</sup>. Für die Verkaufsfläche wird im weiteren ca. 2/3 dieser Fläche (1/3 der Fläche für Lager, Sozialräume, Nichtverkaufsflächen in der Nutzfläche) als Verkaufsfläche angesetzt.<sup>3</sup> Es ist somit davon auszugehen, dass die gutachterlichen Aussagen der CIMA berücksichtigt sind und den Belangen des Einzelhandels und der Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen auch dann Rechnung getragen wird, wenn sich aufgrund veränderter Anlagenkonfigurationen die Verkaufsflächen erhöhen (vgl. hierzu Ziff. 1.7). Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden durch die Festsetzungen und das in vergleichbaren Vorhaben übliche und bautechnisch notwendige Flächenprogramm vorgegeben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Flächen für Einzelhandelsbetriebe in der Praxis aufgrund des üblichen Branchenmixes mit Gastronomie und Dienstleistungen geringer, als angenommen ausfallen. Wie der Untersuchung der CIMA auch entnommen werden kann, ist bei einer Beurteilung der Verträglichkeit allein von klassischen Einzelhandelsnutzungen auszugehen. Insofern können Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes nicht der eigentlichen Verkaufsfläche zugerechnet werden. Unter Betrieben des Dienstleistungsgewerbes werden in diesem Zusammenhang Unternehmen verstanden, die einen hohen Beratungs- und / oder Handwerksanteil besitzen wie Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Typenzwang und Gebietscharakter werden durch die vollzogenen Gliederungen innerhalb des Kerngebiets eingehalten. Die Gliederung ermöglicht eine sinnvolle Aufteilung und Einschränkung von Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen, die eine planerische Umsetzung der Verkaufsfläche von rd. 9.600 m<sup>2</sup> (s. Einzelhandelsgutachten der CIMA) bedeutet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen Gestaltungsspielraum, der die gebotene planerische Zurückhaltung und eine möglichst geringe Einschränkung der Baufreiheit widerspiegelt. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Kerngebiets die dynamischen Entwicklungen, die sich in den Innenstadtbereichen vollziehen und die seitens der Stadt Haan erwünscht sind.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Für das im Plan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet an der Schiller Straße werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind in Bezug auf ihren Flächenbedarf sowie das mit den Nutzungen verbundene Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplans für diesen Bereich vereinbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bestand entlang der Schillerstraße, der Kaiserstraße sowie im Bereich Neuer Markt der vorhandenen Bebauung und dem bestehenden Bauplanungsrecht über die Bebauungspläne 41a und 41d (1. und 2. Änderung) angepasst. Die Bebauung in diesen Bereichen wird somit auch über das Maß der baulichen Nutzung in ihrem Bestehen gesichert. Im Bereich der Kerngebiete MK 1 bis MK 7 wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt, in den mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

Damit eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen im Bereich des Kerngebiets MK 1 möglich ist, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgelegt. Im Bereich des westlichen Neuen Marktes sind im Bebauungsplan 4 Vollgeschosse zulässig, um in Verbindung mit der

---

<sup>3</sup> Diese 2/3-Annahme dient in der Regel zur überschlägigen Einschätzung des Großflächigkeitstatbestands von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Lebensmittelmärkte) sowie einer Abschätzung der Zentrenverträglichkeit von Märkten insbesondere in dezentralen Lagen. Unter Zugrundelegung des 2/3-Ansatzes lässt sich für das MK 1 eine Verkaufsfläche von rd. 9.600 m<sup>2</sup> abschätzen.

vorhandenen Bebauung eine attraktive Raumkante für den Platzbereich zu schaffen. Die im Kerngebiet MK 1 festgesetzten Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen gewährleisten eine Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand des westlichen Neuen Marktes und im nordwestlichen Teil des MK1-Gebiets einen verträglichen Übergang zu den rückwärtigen Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets an der Schillerstraße und dem Gebäude Schillerstraße 14 (ehemalige Polizeiwache):

Die überbaubare Fläche des MK1-Gebiets wird für den nordwestlichen Teil durch Einfügen einer weiteren Baugrenze dergestalt gegliedert, dass hier eine um 6 Meter verringerte maximale Gebäudehöhe zur Geltung kommt. Hierdurch soll erreicht werden, dass in diesem 6 m breiten Streifen nur eine flache Bebauung möglich ist, die etwa für Lagerräume oder Nebenräume und Gänge genutzt werden kann. Die überbaubare Fläche kann ~~darüber hinaus~~ in diesem Bereich - bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung - nur innerhalb eines durch das sog. „Schmalseitenprivileg“ nach § 6 (6) Landesbauordnung vorgegebenen Abschnitts ausgenutzt werden. Außerhalb dieses Abschnitts müsste eine die max. Höhenfestsetzung ausnutzende-derartige Bebauung (abhängig von der jeweiligen Geländehöhe) noch ca. 2 bis 5 m hinter der festgesetzten äußeren Baugrenze zurückbleiben - es sei denn, die Abstandsfläche kann durch Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück gesichert werden. Bei einer entsprechenden Unterschreitung der festgesetzten maximalen Höhe hingegen kann gemäß § 23 (3) BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen generell bis an die äußere Baugrenze heran gebaut werden oder dahinter zurück geblieben werden. Durch dieses Zusammenspiel von max. Bauhöhen und Baugrenzen wird eine Abstufung des Gebäudekomplexes in Richtung Wohnnachbarschaft insgesamt erreicht

Im Zusammenspiel der äußeren Baugrenze mit der entsprechenden Bauhöhenbeschränkung wird somit unter dem Gebot planerischer Zurückhaltung der Rahmen einer möglichen Bebauung definiert, innerhalb dessen ein verträglicher Übergang zwischen den angrenzenden Nutzungen entlang der Schillerstraße und dem geplanten MK 1-Gebiet gewährleistet wird.

Des Weiteren wird durch den Bezug der Bauhöhenbeschränkung auf die Gesamtheit aller „baulichen Anlagen“ erreicht, dass die festgesetzten Maximalhöhen auch durch Nebenanlagen, wie z. B. Fahnenmasten, Lüftungsanlagen oder Antennen eingehalten werden müssen.

## **2.2 Bauweise**

Für die Bebauung im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Bauweise leitet sich u. a. aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Schillerstraße ab. Entlang der Kaiserstraße sowie im Bereich Neuer Markt wird zur Schaffung eines einheitlichen und geschlossenen Straßenbildes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Bezug auf die Bestandsbebauung sowie die im Umfeld der Baugebiete vorherrschenden Bebauungsstrukturen ergeben letztlich den Beurteilungsrahmen für die Festsetzung der jeweiligen Bauweise.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sowohl über Baugrenzen als auch über Baulinien bestimmt. Über die Baulinien wird festgesetzt, dass an diese Linie gebaut werden muss. So wird über die Festsetzung von Baulinien in bestimmten Bereichen des Bebauungsplans sichergestellt, dass entsprechend der Planungsentention Baufluchten und Raumkanten erzeugt bzw. bestehende Baufluchten beibehalten werden. Über die Festsetzung von Baugrenzen wird dem Bauwilligen ein entsprechender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Baukörper ermöglicht. Im Bebauungsplan Nr. 143 wird bei nebeneinander liegenden Baugebieten der gleichen Nutzung, bei jedoch abweichender Fest-

setzung in Bezug auf die Geschossigkeit und die absolute Bauhöhe, eine Baugrenze zur Trennung dieser Baugebiete vorgesehen.

#### **2.4 Flächen für Stellplätze**

Die getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu Stellplätzen im MK 1 dienen der Versorgung der in diesem Bereich beabsichtigten Kerngebietsnutzungen. Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, da durch diese Regelungen eine Vielzahl unterirdischer Parkmöglichkeiten in räumlicher Zuordnung zu den zulässigen Verkaufsflächen im Untergeschoss geschaffen werden sollen. Ein ansprechendes Stellplatzkonzept für die Einzelhandelsnutzung im MK 1 lässt sich auf dieser Grundlage umsetzen. Die Festsetzung, dass ausnahmsweise diese Stellplatzflächen ganz oder teilweise flächengleich an anderer Stelle im ersten Untergeschoss des MK 1 zulässig sind, gewährleistet, dem erforderlichen Flächenbedarf für Parkmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Bei einer ausnahmsweise zulässigen flächengleichen Verschiebung sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Untergeschoss in den Bereichen, die nicht mehr für Stellplätze in Anspruch genommen werden, auch andere Nutzungen gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung zulässig.

#### **2.5 Verkehrsflächen, Gehrechte**

Im Bereich der südlichen Schillerstraße sowie im Bereich Windhövel werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen übernehmen die für diesen Teilbereich getroffenen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 41a.

Auch der Neue Markt wird entsprechend seiner Funktionen sowie den für diesen Bereich bislang rechtskräftigen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Eingangssituation zur neuen Einkaufspassage wird eine überbaubare Fläche (7 m x 14 m) im Bereich der derzeitigen Platzfläche festgesetzt. Hierdurch kann ein attraktiver, großzügiger Eingangsbereich in die Passage sichergestellt werden.

Die vom südlichen Neuen Markt in Richtung Westen führende öffentliche Verkehrsfläche dient einer rückwärtigen Erschließung der Baugrundstücke entlang der Kaiserstraße. Die im Nord-Westen von der Schillerstraße abzweigende Privatstraße dient der Erschließung der Einkaufspassage. Über diese Privatstraße soll die Andienung der Einkaufspassage abgewickelt werden. Damit die unterbrochene fußläufige Verbindung zwischen Neuer Markt und Schillerstraße wiederhergestellt werden kann wird für die private Verkehrsfläche und die angrenzende Kerngebietsfläche (MK 1) eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Sicherung einer fußläufigen und durchgängigen Wegeverbindung im Bereich der privaten Verkehrsfläche in Ost-West-Richtung ist zivilrechtlich zwischen dem Verkäufer und dem potenziellen Käufer zu regeln. Diese Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt. Die genaue Lage des Gehrechts und seine dingliche Absicherung wird bei Übertragung des Grundstücks bzw. Nutzungsüberlassung an einen Dritten geregelt.

#### **2.6 Öffentliche Grünfläche**

Über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (zusammen mit dem Gehrecht über die private Verkehrsfläche) soll eine neue fußläufige Verbindung zwischen Neuer Markt und Schillerstraße erfolgen. Diese Verbindung war nach Veräußerung der ehemaligen Polizeiwache im Schillerpark unterbrochen worden. Der Bebauungsplan Nr. 143 ermöglicht auf Grundlage der formulierten Planungsziele eine Wiederherstellung dieser Wegeverbindung. Des Weiteren werden über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich Eingrünungsmöglichkeiten für die geplante Einkaufspassage sowie ein Übergang zum nördlich angrenzenden Schillerpark angestrebt. Innerhalb der Grünfläche sind Zu- und Ausgänge, die der Tiefgarage im angrenzenden Kerngebiet (MK 1) dienen, zulässig.

## **2.7 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Gemäß Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen werden Vergnügungsstätten in den MK-Gebieten ausgeschlossen. Hierfür liegen folgende besondere städtebauliche Gründe vor:

Im Innenbereich der Stadt Haan sind Vergnügungsstätten in den seit 1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen überwiegend ausgeschlossen oder in das 1. Obergeschoss verlagert worden. Städtebauliches Ziel dieser Ausweisungen ist, den zentralen Innenstadtbereich für Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auch mit einem entsprechenden architektonischen Erscheinungsbild zu einem attraktiven und ausgewogenen Stadtzentrum beitragen. Dieses Ziel wird darüber hinaus durch die Satzung über den Denkmalbereich II „Stadtmitte“ unterstützt, deren Geltungsbereich das Plangebiet einschließt.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten sollen insbesondere negative Auswirkungen, wie

- Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels mit dem damit verbundenen Rückgang der Angebotsvielfalt („trading-down“-Effekte),

- Verdrängung der Einzelhandelsnutzungen durch den neuen Typus der großen kernge-  
bietstypischen Vergnügungsstätten mit mehreren einhundert Quadratmetern  
Spielfläche

- Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Reklame, verhängte Schaufenster,
- die mit dieser Nutzung verbundene, besondere Lärmbelästigung  
vermieden werden.

Vergnügungsstätten (hier: Spielhallen) sind derzeit an der Bahnhofstraße (ein Standort) und an der Hochdahler Straße (Doppelstandort) angesiedelt.

Darüber hinaus gibt es auch im übrigen Stadtgebiet einschließlich der Haaner Innenstadt Flächen, an denen eine umgebungsverträgliche Ansiedlung dieser Nutzungsart grundsätzlich möglich und umsetzbar ist. Ein weiter gehendes Angebot an Standorten für Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich ist deshalb nicht erforderlich; der Ausschluss im Bebauungsplan Nr. 143 ist somit gerechtfertigt.

## **2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.8.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen im MK2 – MK 8 im Erdgeschoss sowie unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Es sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen aus den Bebauungsplänen Nr. 41a und 41d (1. und 2. Änderung) sowie an den auf dieser Grundlage bereits realisierten Werbeanlagen z.B. für Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe. Ferner leitet sich dieser Gestaltungskanon auch von den im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Werbeanlagen unmittelbar ab und ermöglicht damit, dass sich diese für die geplanten baulichen Nutzungen in die bestehenden stadträumlichen Situationen einpassen. Aus dem gleichen Grund werden auch Wechselwerbeanlagen, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Himmelsstrahler (sog. Skybeams) werden aufgrund der unerwünschten Fernwirkung sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild ebenfalls ausgeschlossen.

### **2.8.2 Äußere Gestaltung**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzung für die betroffenen Bereiche ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes innerhalb der bestehenden Baustrukturen sowie für eine zukünftige Neubebauung. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblich-

keit und garantieren ein weitgehendes Einfügen in den Bestand. Die örtlichen Bauvorschriften dienen somit einer Sicherstellung der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Haan für diesen Bereich.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2 dienen der Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes im Bereich der Kaiserstraße, dem Windhövelplatz sowie dem Neuen Markt. Der Schutz des vorhandenen Straßenbildes, der bestehenden Bebauung mit bergischen Schieferhäusern, die z. T. in die Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen sind sowie die Lage in einer festgesetzten Denkmalzone begründen die Erforderlichkeit dieser gestalterischen Regelungen. Die Festsetzungen lehnen sich an das bestehende Bauplanungsrecht des Bebauungsplans Nr. 41d an und führen somit zu keinen neuerlichen Gestaltungsbestimmungen für diesen Teilbereich.

### **3. Umweltschutzbelange**

#### **3.1 Stadtökologie**

##### **3.1.1 Bestand**

Das gesamte Plangebiet wird durch vorhandene Geschäfts- und Wohnhäuser charakterisiert. Entlang der Schiller- und Kaiserstraße befinden sich Wohnhäuser mit dazugehörigen Zier- und Nutzgärten. Im Südwesten des Plangebiets stockt ein Gehölz mit einer Mischung aus bodenständigen und nicht bodenständigen Arten. Die Rasenflächen / Rasenplätze befinden sich zum einen auf der Tiefgarage im westlichen und zum anderen im Bereich der Bebauung im östlichen Plangebiet. Die Zierpflanzen-Rabatten sind ebenfalls auf der Tiefgarage und im Bereich des Platzes Neuer Markt anzutreffen. Gebüschstreifen befinden sich im Westen des Plangebiets und erstrecken sich im Bereich der Tiefgarage entlang der Fußwege.

Eine Gehölzgruppe mit Obstbäumen und Holunder stockt im nördlichen Plangebiet und wird von einem Parkplatz und einem Trafo-Häuschen begrenzt. An diese Baumgruppe schließt sich ein schmaler Gehölzstreifen aus Buchen, Eschen und Holunder entlang dieses Parkplatzes an. Nördlich wird der Parkplatz von einem Gehölzstreifen begrenzt. Am nördlichen Plangebietsrand wird ein gärtnerisch gestaltetes Gerinne („Sandbachquelle“) dem Teich im Schillerpark zugeführt. Das Gewässer verläuft innerhalb einer Zierpflanzen-Rabatte mit Bambus, Rosen und einem Ziergehölz.

##### **3.1.2 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis**

Ziel der Planung ist es, im Bereich Windhövel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einkaufspassage zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße zu schaffen. Diese geplante Entwicklung des Innenstadtbereichs soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 143 überplant das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 41a (rechtskräftig seit dem 18.07.1972) und Nr. 41d (rechtskräftig seit dem 18.07.1980).

Für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine Kartierung der Biotope im Plangebiet und eine Bewertung des Naturhaushalts (Realzustand) durchgeführt. Neben dem ökologischen Wert des derzeitigen Realzustands wurde ferner der Zustand von Natur und Landschaft ermittelt, der sich nach Umsetzung des gegenwärtigen Bauplanungsrechts (rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 41 a und d) einstellt. Da nur zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft einer Kompensation bedürfen, wurde zu dem Zustand gemäß dem bestehenden Baurecht die Planung des Bebauungsplans Nr. 143 bilanziert.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 143 kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Für die im Rahmen des Fachbeitrags kartierten Bäume, welche von der Haaner Baumschutzsatzung erfasst sind, ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren - unabhängig von den Ergebnissen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB - nach den Maßgaben dieser Satzung Ersatz zu schaffen, soweit dies erforderlich ist.

## **3.2 Immissionsschutz**

### **3.2.1 Verkehrslärm**

#### **3.2.1.1 Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2006**

Zur Beurteilung des durch die Planung verursachten Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung auf der Basis einer konkreten Projektplanung eines Investors in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro *Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH*, März 2006). In der Untersuchung wird ausgeführt, dass die zu Grunde liegende Planung einer Einkaufspassage im Hinblick auf die Ausnutzungsziffern des Bebauungsplans und dessen abgeleitete Verkehrsstärken und daraus resultierenden Lärmimmissionen als „Maximalbetrachtung“ angesehen werden kann. Die angesetzten Quell- und Zielverkehrsaufkommen korrespondieren mit vergleichbaren Einkaufspassagen in Bezug auf die innerstädtische Lage, die Größe bzw. die Verkaufsfläche und die entsprechenden Verkehrsaufkommen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den Verkehrslärm entlang der Bundesstraße B 228 (Kaiserstraße/Bahnhofsstraße) die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 überschritten werden: Im sog. „Prognose-Null-Fall“ liegt für die Bebauung im Eckbereich Kaiserstraße / Windhövel bereits der Tagwert mit 72 dB(A) um 2 dB(A) über der Zumutbarkeitsschwelle der DIN 18005. Da im Rahmen der Planung auch die Lichtsignalanlage (LSA) geändert werden muss und hierbei die Haltelinie näher an die betreffende Bebauung heranrückt, liegt im Prognoseplanfall auch der Nachtwert um 2 dB(A) über dem Orientierungswert (stärkere Auswirkung der durch die Lichtsignalanlage bewirkten Brems- und Anfahrgeräusche). Nicht beachtet wurde hierbei, dass die Lichtsignalanlage in der Nachtzeit wegen des deutlich geringeren Verkehrsaufkommens außer Betrieb genommen wird. Die ermittelten Schallimmissionen für die Nachtzeit basieren somit auf einer falschen Annahme.

#### **3.2.1.2 Ergänzende schalltechnische Untersuchung auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2008**

Im Rahmen der Erstellung des gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplans wurden die aktuellen Verkehrsmengen im gesamten Stadtgebiet ermittelt. Hierbei ergeben sich auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 geänderte Ausgangswerte. Unter anderem wurden im Juni 2008 auf der Kaiserstraße eine Querschnittszählung (zwischen 6-20.00 Uhr) und eine Zählung in der Spitzenzeit von 15 – 18 Uhr durchgeführt. Zur Ermittlung des Ist-Zustands wurde eine Analyse mit einem auf das Stadtgebiet bezogenen Verkehrsberechnungsmodell durchgeführt, welches sich aus insgesamt 27 Knotenstrom-, 10 Querschnittszwei 14-Stunden-Querschnittszählungen (an 4 Tagen), umfangreichen Strukturdaten und -erhebungen sowie den ermittelten Pendlerströmen speist. Daraus ergaben sich die der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden DTV-Werte, die somit auf einer wesentlich solideren Datenbasis als der einer oder zweier Zählungen stehen. Dieser repräsentative Tagesdurchschnittsverkehr (DTV) wurde einer Berechnung nach der RLS-90 unterzogen, die insoweit das einschlägige fachliche Regelwerk darstellt (OVG Münster, 28.06.2007, 7 D 89/06.NE – juris). Danach wurden die Lärmbelastungen für den Tag und die Nacht rechnerisch ermittelt.

Auf dieser Datengrundlage war es die Aufgabe der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, Mai 2009), ~~Um~~ die durch die Planung insgesamt verursachten Ver-

kehrsimmissionen (Maximalbetrachtung) für ~~in~~ eine sachgerechte Abwägung zu ermitteln. Für die Kaiserstraße wurde im Hinblick auf die zukünftige Planung berücksichtigt, dass die LSA zur Nachtzeit außer Betrieb ist. einstellen zu können (Maximalbetrachtung) und um die oben genannte Nachtwertberechnung für die Kaiserstraße unter korrekten Voraussetzungen (LSA zur Nachtzeit außer Betrieb) zu aktualisieren wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung auf Basis der aktuellen Verkehrsmengen in Auftrag gegeben (Peutz Consult, Mai 2009). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für die südliche Kaiserstraße und für den Platzbereich Kaiserstraße / Windhövel die bestehenden und die durch die Planung verursachten Immissionspegel neu berechnet. Hierbei werden auch diejenigen Verkehrslärmimmissionen, welche aus den sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des MK1-Gebiets resultieren, i. S. einer Maximalbetrachtung in die ergänzende Untersuchung einbezogen:

#### **- Bebauung an der Kaiserstraße**

Die auf der Basis der aktuellen Verkehrszählungen ermittelten Verkehrslärmimmissionen liegen für die am stärksten betroffenen Fassaden an der Kaiserstraße (Immissionspunkte Nr. 4, 13 -17) bereits im Grenzbereich dessen, was unter dem Aspekt der „gesunden Wohnverhältnisse“ noch hinnehmbar ist bei 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Unterschiede zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2006 ergeben sich aus den veränderten Verkehrszahlen und unterschiedlichen LKW-Anteilen. Aufgrund der umfassenderen Verkehrszählungen im Juni 2008 konnten genauere Verkehrsdaten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung ermittelt werden.

Ein Vergleich des derzeitigen Zustands (Analyse-Fall 2008) mit dem Planfall („Prognose-Planfall“) ergibt, dass trotz Nach einer Umsetzung der Planung unter der Annahme einer maximalen Ausnutzung des Baurechts ergeben sich die Beurteilungspegel an diesen Fassaden für die Tageszeit und für die Nachtzeit trotz der berücksichtigten Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht wesentlich verändern, zum Teil sogar geringfügig verringern. te, überwiegend sogar geringfügig verringerte Immissionswerte. Dies ist darauf zurückzuführen. Dieser scheinbare Widerspruch ist dadurch zu erklären, dass mit der notwendigen Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur für den von der Kaiserstraße in das geplante Einkaufszentrum gerichteten Kfz.-Verkehr die bestehende Linksabbiegespur in die Königstraße entfällt und somit die Hauptverkehrsachse als Immissionsquelle von den betroffenen Fassaden abgerückt wird, was zu einer Verringerung der jeweiligen Immissionspegel führt.

An den Immissionspunkten an der Kaiserstraße, an denen die oben genannten Werte erreicht und damit die Grenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden, tritt allenfalls eine geringfügige, für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Veränderung der Lärmsituation ein (Geringfügige Pegelerhöhungen entstehen an den Fassaden Kaiserstraße 5 und 7, (0,2 dB(A) und 0,1 dB(A) jeweils tags). Lediglich an der SW- Fassade der Kaiserstraße 5 kommt es zu einer deutlicheren Erhöhung (max. 2,7 dB(A) tags, die jedoch unter der Schwelle von 3 dB(A) bleibt. Im übrigen Bereich der Kaiserstraße liegen zwar die Pegelerhöhungen über 3 dB(A), jedoch werden die Grenzwerte der 16.BImSchV nicht überschritten.

Die an der Kaiserstraße ermittelten Beurteilungspegel liegen in einem Bereich, in dem eine mögliche Überschreitung der Schwelle zur Unzumutbarkeit überprüft werden muss, um städtebauliche Missstände zu vermeiden. Aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastung können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. An den Gebäuden, an welchen entsprechend der 16. BImSchV eine Erhöhung um 3 dB(A) eintritt, werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. An den Gebäuden, an denen der Verkehrslärm 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht wird, ist diese Schwelle bereits aufgrund der Vorbelastung überschritten. Die Überschreitung der Schwelle beläuft sich auf maximal 1 dB(A).

Ob die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschritten ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Rechtsprechung hat eine Überschreitung bisher erst bei Nachtwerten von 64 – 69 dB(A) bestätigt (BVerwG, 28.10.1998, 11 A 3.98, NVwZ 1999, 539; 12.04.2000, 11 A 18.98, DVBl 2000, 1344) und sieht die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit aufgrund einer wertenden Betrachtung zwischen 70-75 dB(A) tags und 60 – 65 dB(A) nachts (BGH, 25.03.1993, III ZR 60/91, BGHZ 122, 76). Das bedeutet, dass bei Werten von 70 dB(A) tags / 61 dB(A) nachts die Schwelle zur Unzumutbarkeit bzw. städtebauliche Missstände drohen können, aber noch nicht zwingend vorliegen müssen. Unter Abwägung aller vorliegenden Umstände ist nicht von einem städtebaulichen Misstand auszugehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind in diesem Bereich zwar überschritten. Jedoch dienen diese vorliegend nur als Orientierungswerte, von denen im Rahmen einer gerechten Abwägung abgewichen werden darf (BVerwG, 4 BN 41.07, 13.12.2007). Diese Überschreitung kann unter Berücksichtigung aller Belange hingenommen werden. Die Überschreitung des Regelkriteriums beläuft sich auf maximal 1 dB(A) und ergibt sich bereits aus der bestehenden Vorbelastung, die durch den Planfall nicht nennenswert verändert wird. Zudem ist in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung ein geringer Sicherheitszuschlag auf Grundlage von zusätzlichen 700 Kfz./Tag für den „Analyse-Fall 2008“ eingerechnet, der als Grundlage für den „Prognose-Fall“ dient. Die Rückseite der betroffenen Gebäude liegt im Lärmschatten der Straße und weist dort fast die Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebietes (vgl. IP 12, Peutz Consult, Mai 2009) auf. Dies ermöglicht eine Nutzung als Außenwohnbereich sowie das Schlafen mit geöffneten Fenstern zu dieser Seite. Als Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wurde die Verlegung der Durchgangsspur in die Mitte der Straße sowie die Abschaltung der Lichtzeichenanlage in der Nacht berücksichtigt. Im Übrigen werden zum zukünftigen Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmschutzbereichen getroffen. ~~Da hier schon im Ist-Zustand die Obergrenze von 70 dB(A) erreicht wird, ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.~~

An den belasteten Fassaden entlang der Kaiserstraße (Immissionspunkte Nr. 18 -22) bedingt die maximal mögliche Erhöhung der Immissionsbelastung mit 0,4 dB (A) eine Festsetzung des Schalldämmmaßes auf 45 dB(A). Ferner ist für die Kaiserstraße 5 zu berücksichtigen, dass dieses Gebäude jedenfalls im Erdgeschoss und 1. OG vollständig gewerblich genutzt wird (Gaststätte, Büro). Soweit es im Übrigen an den Gebäuden zu erheblichen Steigerungen des Verkehrslärms kommt, werden dort die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

#### **- Erschließung des MK1-Gebiets über den Windhövel-Platz**

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, einen Teil des Andienungsverkehrs sowie den Kundenverkehr für das geplante Einkaufszentrum über den neu zu gestaltenden Windhövel-Platz zu führen. Die schalltechnische Untersuchung *Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH*, März 2006 behandelt den durch das geplante Einkaufszentrum verursachten Verkehrslärm und kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass dieser Verkehrslärm an den Bezugspunkten des Platzbereichs (Nr. 8, 9, 12 - 14 der Untersuchung) zu keinen Überschreitungen der in der DIN 18005 vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit führt.

Diese Aussagen gelten unter der Annahme, dass nach Schließung des Einkaufszentrums alle Stellplätze bis 22:00 Uhr geräumt sind. Angesichts der allgemein frei gegebenen Ladenöffnungszeiten sind jedoch auch Szenarien denkbar, nach denen eine Räumung dieser Stellplätze erst nach 22:00 Uhr erfolgt und somit eine Verkehrsimmissionsbelastung auch für die Nachtzeit zu berücksichtigen ist.

In dem festgesetzten MK1-Gebiet sind neben der geplanten Einkaufspassage noch weitere Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnungen, Büros, Gastronomiebetriebe u. a. zulässig. Der Stellplatzbedarf für diese Nutzungen bedingt eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Windhövel-Platzes und damit auch eine Erhöhung der Emissionsbelastung für die angrenzenden Wohnnutzungen im MK6- und MK8-Gebiet. Aus den für diese zusätzlichen Nutzungen zur Verfügung stehenden Geschossflächen und dem Stellplatzbedarf für die Wohnungen im Gebäude Windhövel Nr. 1, deren 30 Stellplätze derzeit in der bestehenden Tiefgarage Schillerpark bestehen und bei Verwirklichung des geplanten Einkaufszentrums ggfs. ebenfalls im MK1-Gebiet zu ersetzen wären, wird im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung eine Belastung zur Nachtzeit von 100 Pkw-Fahrten angenommen. Diese Verkehrsbewegungen gründen sich auf die Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Diese enthält keine konkreten Vorgaben für die vorliegende Tiefgarage, so dass die Bewegungshäufigkeit von Tiefgaragen für Wohnanlagen (81 Bewegungen im Nachtzeitraum) und die von gebührenpflichtigen Parkplätzen in der Innenstadt (121 Bewegungen im Nachtzeitraum) zugrunde gelegt und daraus ein Zwischenwert gebildet wurde.

Im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung *Peutz Consult*, Mai 2009 werden die durch die oben beschriebenen Nutzungen maximal möglichen Verkehrsbelastungen berücksichtigt und die hieraus resultierenden Lärmimmissionen jeweils für die Tag- und Nachtzeit berechnet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den betroffenen MK7- und MK8-Gebieten die in der DIN 18005 vorgegebenen Immissionsrichtwerte weder in der Tag- noch in der Nachtzeit überschritten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 143 werden den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchungen entsprechende Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen getroffen, welche bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm ermöglichen. Die Lärmpegelbereiche können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen Schalldämmungen der Gebäudefassaden, die den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Durch die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann insbesondere bei den bestehenden Gebäuden eine Minimierung der Innenschallpegel erreicht werden.

In der Umsetzung von anderweitig zulässigen Nutzungen, die der Bebauungsplan ebenso vorbereitet, ist davon auszugehen, dass die Verkehrsstärken und die daraufhin abgeleiteten Lärmimmissionen nicht überschritten werden, da die den Gutachten zu Grunde gelegten Daten als „worst-case“-Szenario anzusehen sind.

### 3.2.2. Gewerbelärm

Auf dem südlich der Zufahrt über die private Verkehrsfläche an der Schillerstraße gelegenen Grundstück ~~kommt werden es~~ nach der schalltechnischen Untersuchung (*Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH*, März 2006) die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten und es kommt nur zu Richtwertüberschreitungen nach TA-Lärm bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen. Um auch die Vollziehbarkeit dieses planerisch zu bewältigenden Konflikts zu ermöglichen, wird ~~Aus diesem Grund ist~~ an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Privatstraße und dem angrenzenden, hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände festgesetzt, erforderlich. Die Festsetzung des Flächengewichts der Wand von min. 10 Kg/m<sup>2</sup> soll die erforderliche abschirmende Wirkung sicherstellen. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme können die Richtwerte der TA-Lärm für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Eine Abstandsfläche nach der Landesbauordnung in der z. Zt. gültigen Fassung wird auf dem betreffenden Wohngrundstück durch die Lärmschutzwand von 1,5 m Höhe nicht ausgelöst. Die Geländeoberfläche des angrenzenden Grundstücks im Allgemeinen Wohngebiet liegt höher als die Oberkante der derzeitigen Wand der Garageneinfahrt. Zu dieser Wand fällt die Geländeoberfläche steil ab, so dass die Lärmschutzwand die Geländeoberfläche des Nachbar-

~~grundstücks nur geringfügig überragt. s Niveau des hier befindlichen privaten Gartens fällt zur nördlichen Grundstücksgrenze in Form einer steilen, ungenutzten Böschung ab. Wegen dieser besonderen Grundstücksbeschaffenheit würden sich mit der Errichtung einer Lärmschutzwand für den Eigentümer sogar verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für sein Grundstück ergeben, da durch Erdanfüllung die Böschungsfläche verkleinert und / oder die Böschungsneigung verringert werden könnte.~~

~~Regelungsbedarf besteht n~~Nach den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet auch in der Nacht für den bezüglich eines möglichen privaten Flächenanteils der Zufahrt über den Windhövelplatz eingehalten. Lediglich für die konkrete Ausgestaltung deutet die ergänzende Untersuchung einen möglichen Konflikt für die strengere Beurteilung nach TA Lärm an, da, da die hiervon ausgehenden Kfz-Immissionen ebenfalls als Gewerbelärm einzustufen sind und demzufolge nach den strengeren Richtwerten der TA Lärm zu beurteilen sind. Hierdurch werden durch 20 Fahrten in der Spitzenstunde Pegelüberschreitungen von bis zu 2,1 dB (A) durch den zusätzlich angenommenen Nachtverkehr an den betroffenen Fassaden verursacht würden. Dieser Konflikt soll auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht, sondern erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen gelöst werden (vgl. OVG Münster, 7 D 122/06.NE – juris). Der Vollziehbarkeit des Plans steht dies nicht entgegen, da die ergänzende Untersuchung aufzeigt, dass die Zufahrt auf jeden Fall von 10 PKW pro Stunde in der Nacht genutzt werden kann, ohne dass es zu Überschreitungen kommt.

### **3.2.3. Umsetzung und Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen**

Der Projektbezug der Immissionsbelastung insgesamt (Bereich des Windhövelplatzes sowie an den Fassaden der Gebäude Kaiserstraße 5 und 7) erfordert hier entsprechende Maßnahmen durch den Vorhabensträger. Die Umsetzung ist - was den Gewerbelärm betrifft - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ~~und über Vereinbarungen mit einem Vorhabensträger~~ zu sichern. Die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans wären an dieser Stelle überdehnt und nicht mehr sachgerecht.

Um die durch den Bau einer Einkaufspassage verursachten zusätzlichen Immissionsbelastungen an diesen Gebädefassaden zu reduzieren, ~~sind werden~~ passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. der Einbau geeigneter schalldämmender Fenster und Lüftungsanlagen) festgesetz~~zusetzen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen entsprechender zukünftiger von Baugenehmigungsverfahren. und/oder weiter gehender Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern und Vorhabensträgern.~~

Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung liegen wie in Punkt 3.2.1 genannt, der Planung einer Einkaufspassage zu Grunde, welche im Hinblick auf die Ausnutzungsziffern des Bebauungsplans und den daraus resultierenden Lärmimmissionen als „Maximalbetrachtung“ angesehen werden kann. In der Umsetzung von anderweitig zulässigen Nutzungen, die der Bebauungsplan ebenso vorbereitet, wird davon ausgegangen, dass die Lärmemissionen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden, nicht überschritten werden.

## **3.3 Umweltprüfung**

Gemäß der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Bezug nehmend auf § 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG entfällt hier die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wurde.

#### **4. Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen werden. Für die Planung ist ein Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle vorgesehen, die zwischen unterem Neuen Markt und Schillerstraße (entlang des Schillerparks) bzw. in der Kaiserstraße verlaufen. Die vorhandene Mischwasserkanalisation verfügt insgesamt über ausreichende Kapazitäten, um die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen.

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet werden.

#### **5. Altlasten, Altablagerungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die als Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind.

Gemäß den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann wurden für das Plangebiet Altstandorte festgestellt. Für diese Altstandorte werden aufgrund der früheren Nutzungen Altablagerungen vermutet.

Der „Altlastenerlass“ vom 14.03.2005 (Ministerialblatt für das Land NRW – Nr. 24 vom 27.05.2005) macht hinsichtlich einer möglichen Nachforschungspflicht deutlich, dass die Gemeinde einem vagen Verdacht bzw. Hinweisen auf unerhebliche Bodenverunreinigungen nicht nachzugehen braucht. Die für die angegebenen Flächen bestehenden Vermutungen bezüglich Altablagerungen basieren auf einem mit der jeweiligen branchentypischen Nutzung verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen. Dies rechtfertigt noch nicht einen hinreichenden Verdacht, dass es sich hierbei tatsächlich um Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i. S. von § 2 (5) und (6) des Bundesbodenschutzgesetzes handelt. Eine Verpflichtung der Gemeinde, im Rahmen der Bauleitplanung diese Altstandorte auf ihr Gefährdungspotenzial zu untersuchen, besteht somit nicht.

Im Zusammenhang mit einer privat betriebenen Baugrunderkundung wurden auf dem Flurstück Nr. 775 Verunreinigungen in Form von geruchlich auffälligem Boden festgestellt. Nach ersten Recherchen gehen diese Verunreinigungen von einem Erdtank auf dem Flurstück Nr. 346 (ehemalige Postbetriebsstelle) aus.

Die durch den Erdtank beeinflussten Flurstücke und die amtlichen Bezeichnungen der im Rahmen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann ermittelten Altstandorte, ebenfalls mit der Benennung der betroffenen Flurstücke sind als Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Eine zeichnerische Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt nicht. Um eine hinreichende Berücksichtigung der Bodenschutzbelange bei künftigen Bauvorhaben auf den bezeichneten Flächen sicherzustellen, wird im Bebauungsplan auf eine Beteiligungspflicht der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen wurden bereits auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 41a und 41d für Teilbereiche durchgeführt. Die Bauflächen im Gebiet befinden sich teilweise im städtischen Eigentum und teilweise im Privatbesitz. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind mit dieser Planung durchzuführen. Derzeit ruht das Umlegungsverfahren in Hinblick auf die vom Oberverwaltungsgericht festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes in der Vorgängerausfassung, wird aber mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wieder aufgegriffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet vorbereiten. Unmittelbare Eingriffe in privates Eigentum ~~ist~~sind damit nicht verbunden. Die Umsetzung der Planung in Form der Errichtung eines Einkaufszentrums erfordert eine Grundstücksneuordnung. Diese kann zu einem großen Teil bereits auf freiwilliger Basis erfolgen, da ein großer Teil der Grundstücke in städtischem Eigentum steht. Soweit sich Grundstücke in Privateigentum befinden und mit den Eigentümern eine einvernehmliche Regelung nicht in Betracht kommt, bietet das Umlegungsrecht die Möglichkeit der plankonformen und zweckmäßig gestalteten Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (§§ 45 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass nicht der potentielle Investor, sondern ein Dritter das Vorhaben realisieren wird. Die Neuordnung wird nach den rechtlichen Vorgaben des BauGB erfolgen, welche die Eigentümerinteressen angemessen berücksichtigen. Das zuvor dargestellte Planerfordernis für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als öffentliches Interesse geht nach einer die Eigentümerbelange berücksichtigenden Abwägung vor. Ohne eine Grundstücksneuordnung ist die Nutzung des MK 1 aufgrund der kleinteiligen und handtuchartigen Grundstückszuschnitte nur unter erschwerten Umständen möglich. Dies würde dem öffentlichen Interesse an dem Planvollzug entgegenstehen.

## **7. Finanzierung**

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 keine zusätzlichen Kosten.

## **8. Aufhebung bestehenden Planrechtes**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41a, Nr. 41d inclusive seiner 1. und 2. Änderung außer Kraft.

## **9. Denkmalschutz**

Das südliche Plangebiet insbesondere entlang der Kaiserstraße liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Nr. 2 (Stadtmitte Haan), der am 18.11.1985 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden ist. Gemäß den Beschreibungen zum Denkmalsbereich wird das Ortsbild der Haaner Stadtmitte auch heute noch weitgehend von der bergischen Bauweise geprägt, d. h. Fachwerkhäuser aus dem 17. Jahrhundert als breite Giebelhäuser ausgebildet sowie seit dem 18. Jahrhundert dann meist mit der Traufe zur Straße 2-geschossig und die Front in der Regel verschiefert. Um auf diese besonderen gestalterischen Anforderungen zu reagieren, wurden für die Bereiche entlang der Kaiserstraße entsprechende Gestaltungsfestsetzungen nach Bauordnungsrecht festgelegt. An der Kaiserstraße befinden sich zudem 2 denkmalgeschützte Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind:

Das Gebäude an der Kaiserstraße Nr. 5 (Denkmallisten-Nr. 17, eingetragen am 28.07.1982) wird als ein um 1800 erbautes 2-geschossiges Schieferhaus in 4 Achsen beschrieben. Das Gebäude wurde Anfang der 1980er Jahre weitgehend restauriert und wird als Gaststätte bzw. für Büros genutzt. Für das Gebäude Kaiserstraße Nr. 19 (Denkmallisten-Nr. 45, eingetragen am 20.09.1982) wird beschrieben, dass hier in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Haaner Bierbrauerei untergebracht war. Seit 1866 befindet sich an diesem Standort die 2. Haaner Apotheke. Es ist ein langgestrecktes, mit Schiefer bekleidetes 2-geschossiges Fachwerkhaus.

Für das Gebäude Kaiserstraße Nr. 25 ist unter der lfd. Nr. 46 seit dem 20.09.1982 der Eingangsbereich in die Denkmalliste eingetragen. Die Beschreibung des Baudenkmals bezieht sich auf den Eingang aus den 1920er Jahren, der in einer eigentümlichen Art und Weise gestaltet ist.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Hinweise über die Vorgehensweise beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind im Bebauungsplan enthalten.

## 10. Städtebauliche Kennwerte

Allgemeines Wohngebiet	3.595 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	22.930 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (öffentlich)	8.570 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (privat)	430 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich)	930 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	36.455 m <sup>2</sup>

## 11. Anlagen

Folgende Anlagen werden dem Bebauungsplan beigelegt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, ISR Stadt und Raum GmbH & Co. KG, März 2006.
- Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, März 2006.
- Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult, Mai 2009
- Einzelhandelskonzept Haan, CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, September 2006.

## **Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einkaufspassage zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße zu schaffen.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist mit den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 41a und 41d nicht zu realisieren. Aus diesem Grund fasste der Planungs- und Verkehrsausschuss des Haaner Stadtrats am 12.01.1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143.

#### **1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans „Windhövel“ ist die Schaffung einer umsetzungsorientierten Planung zur Realisierung des vorher genannten Vorhabens sowie eine Reaktivierung und Nachnutzung bereits durch Siedlungstätigkeiten (Kerngebietsnutzungen, Tiefgarage, Parkplatz etc) in Anspruch genommener Flächen. Mit der Nachnutzung wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch das innerstädtische Flächenrecycling kann für die mit der Planung verbundene Bedarfsdeckung auf eine Inanspruchnahme bislang unbelasteter Böden im Außenbereich verzichtet werden.

#### **1.2 Denkmalschutz**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Kulturgüterschutzes ist die nachhaltige Sicherung der Kulturgüter. Diese ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- die Erhaltung der Kulturgüter an ihrem Standort muss gewährleistet sein,
- die Umgebung, sofern sie bedeutsam für das Erscheinungsbild und/oder die historische Aussage ist, darf nicht verändert werden,
- die Nutzungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der wissenschaftlichen Erforschung dürfen nicht eingeschränkt werden,
- die Erlebbarkeit und Erlebnisqualität darf nicht herabgesetzt werden,
- die Zugänglichkeit darf nicht verhindert werden.

#### **1.3 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Durch die Lage in der Haaner Innenstadt wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen durch die umliegenden Verkehrswege ein.

Die Schallimmissionen sind nach den einschlägigen technischen Normen und Verordnungen zu beurteilen. Für die Beurteilung der Schallimmissionen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) herangezogen. Bei Festsetzungen von Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte für die vorhandene bzw. geplante Nutzung in den Baugebieten sind in Bezug auf den Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Für den zentralen Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 ist eine 2-geschossige Einkaufspassage, die in Richtung des Neuen Marktes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung bis maximal 4 Geschosse erhalten kann, geplant. Im Untergeschoss und auf einem Parkdeck können ausreichende Stellplätze bereitgestellt werden. Die Zufahrt für die Stellplätze sowie zum Teil auch für Anlieferungen erfolgt über den Windhövelplatz. Eine Lichtsignalanlage kann in dem Kreuzungsbereich zukünftig für einen reibungslosen Verkehrsablauf auf der Bundesstraße B 228 sorgen. Ein weiterer Anlieferungsbereich für die Geschäfte soll über die Schillerstraße angedient werden. Bereits heute wird auch das vorhandene Kaufhaus (Strauss) über die Schillerstraße mit Waren beliefert. Durch die nördlich verlaufende öffentliche Grünfläche soll die derzeit unterbrochene Fußwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Wohngebiet an der Schillerstraße wiederhergestellt werden.

Die bereits vorhandenen Baustrukturen entlang der Kaiserstraße und der Schillerstraße sowie am Neuen Markt werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Für die Bebauung entlang der Kaiserstraße sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie eine rückwärtige Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

## **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **3.1 Menschen**

#### **3.1.1. Lärm**

Das Plangebiet liegt inmitten der Haaner Innenstadt. Es wirken derzeit insbesondere die Verkehrslärmimmissionen der Kaiserstraße (B 288) sowie der umliegenden Straßen ein. Aufgrund der bereits vorherrschenden Verkehrslärmsituation ist das Plangebiet als vorbelastet zu bewerten.

#### **3.1.2. Abfall / Abfallentsorgung**

Die Abfälle werden getrennt, in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch einen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

#### **3.1.3 Altlasten / Altablagerungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die als Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind.

Gemäß den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann wurden für das Plangebiet Altstandorte festgestellt. Für diese Altstandorte werden aufgrund der früheren Nutzungen Altablagerungen vermutet.

Der „Altlastenerlass“ vom 14.03.2005 (Ministerialblatt für das Land NRW – Nr. 24 vom 27.05.2005) macht hinsichtlich einer möglichen Nachforschungspflicht deutlich, dass die Gemeinde einem vagen Verdacht bzw. Hinweisen auf unerhebliche Bodenverunreinigungen nicht nachzugehen braucht. Die für die angegebenen Flächen bestehenden Vermutungen bezüglich Altablagerungen basieren auf einem mit der jeweiligen branchentypischen Nutzung verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen. Dies rechtfertigt noch nicht einen hinreichenden Verdacht, dass es sich hierbei tatsächlich um Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i. S. von § 2 (5) und (6) des Bundesbodenschutzgesetzes handelt. Eine Verpflichtung der Gemeinde, im Rahmen der Bauleitplanung diese Altstandorte auf ihr Gefährdungspotenzial zu untersuchen, besteht somit nicht.

Im Zusammenhang mit einer privat betriebenen Baugrunderkundung wurden auf dem Flurstück Nr. 775 Verunreinigungen in Form von geruchlich auffälligem Boden festgestellt. Nach

ersten Recherchen gehen diese Verunreinigungen von einem Erdtank auf dem Flurstück Nr. 346 (ehemalige Postbetriebsstelle) aus.

Die durch den Erdtank beeinflussten Flurstücke, die amtlichen Bezeichnungen der im Rahmen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann ermittelten Altstandorte mit der Benennung der jeweilig betroffenen Flurstücke sind als Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Eine zeichnerische Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt nicht. Um eine hinreichende Berücksichtigung der Bodenschutzbelange bei künftigen Bauvorhaben auf den bezeichneten Flächen sicherzustellen, wird im Bebauungsplan auf eine Beteiligungspflicht der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen

### **3.2 Pflanzen und Tiere**

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz / dem Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Große Teile des Plangebiets stehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung (siehe auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Biotoptypenkartierung, Januar 2006). Das Plangebiet ist durch bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen weitgehend überformt. In der Bewertung ist der Bestand in Bezug auf Tiere und Pflanzen für das gesamte Plangebiet als gering einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.

Im Plangebiet sind keine Biotopkatasterflächen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vorhanden, ebenso befinden sich hier keine Geschützten Biotope nach § 62 LG NW.

Die im Januar 2006 kartierten Biotoptypen und deren Bewertung sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und erläutert. Für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden im Zuge der Bestandserhebung keine besonders schützenswerten Tier- und Vogelarten festgestellt.

### **3.3 Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Durch die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung kann zudem der Außenbereich durch zusätzliche Inanspruchnahme bislang nicht bebauter Flächen geschont werden. Die Bodenversiegelung soll sich auf ein notwendiges Maß beschränken.

Im Plangebiet werden die geologischen Verhältnisse durch die mitteldevonischen Brandenberg- und Mühlenberg-Schichten, bestehend aus schluffigem Sandstein, Schluffstein und sandigem Tonstein geprägt, z.T. mit Überlagerungen aus pleistozänen Löß- und Lößlehmschichten aus tonig-feinsandigem Schluff. Die Bodenverhältnisse des Plangebiets sind vorwiegend durch Braunerden und Pseudogley-Braunerden geprägt.

### **3.4 Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **3.4.1 Grundwasser**

Die Bereiche des Plangebiets liegen grundwasserfern. Laut digitaler Bodenkarte NRW lässt sich ein z. T. schwacher Staunäseeinfluss in 0,6 – 1,0 m Tiefe über verdichtetem Untergrund ableiten.

#### **3.4.2 Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Nördlich des Plangebietes verläuft der Sandbach. Es handelt sich in diesem Abschnitt um ein ausgebauten Gewässer, dass am nordöstlichen Rand des Plangebietes aus einer Verrohrung hervortritt und im weiteren Verlauf den Schillerpark durchquert.

### **3.5 Luft**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine besonderen Emittenten von Luftschadstoffen. Mit der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sind überwiegend durch die Verkehrswege und aus Hausbrand induzierte Luftbelastungen vorhanden. Durch die dichte Wohnbebauung des Umfeldes und die Lage im städtischen Raum ist mit erhöhten Schadstoffbelastungen im Vergleich zur freien Landschaft zu rechnen.

### **3.6 Klima**

Das Bebauungsplangebiet liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur für die Stadt Haan liegt zwischen 9,5° - 10,5 °C (KLIMAATLAS NRW 1989), der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 bis 900 mm.

Durch die hohe Versiegelung innerhalb des Plangebiets wird das lokale Klima bereits beeinflusst. Hieraus ergeben sich für den Bestand Erwärmungseffekte auf Grund von Überbauung und Abnahme in der Luftzirkulation.

### **3.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)**

Entlang der Kaiserstraße wird das Plangebiet im Süden durch eine überwiegende 2- bis 3-geschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit teilweiser Wohn- und Dienstleistungsnutzung geprägt. Nördlich schließen sich an diese Gebäude durchgrünte, teilweise als Lagerplatz genutzte Grundstücke (Gärten) bzw. ein kleinflächiges Feldgehölz an. Im Einmündungsbereich Schillerstraße, Kaiser- bzw. Bahnhofstraße befindet sich das Kaufhaus Strauss.

Im Westen wird das Plangebiet durch 2 bis 3-geschossige Wohngebäude entlang der Schillerstraße begrenzt. Die Gebäude verfügen über kleinflächige Garten- bzw. Hofbereiche in einer aufgelockerten und offenen Bauweise. Nördlich daran schließt die Zufahrt zur rückwärtig der Wohngrundstücke gelegenen Tiefgarage Schillerstraße an. Die Tiefgarage liegt unterhalb einer als Rasenfläche gestalteten Grünfläche, die von Fußwegen durchzogen wird und östlich an die Wohnbebauung der Schillerstraße angrenzt. In diese nahezu gehölzfreien Grünfläche eingebettet sind vier Zugänge zu der darunter liegenden Tiefgarage. Von der Rasenfläche führen die Fußwege direkt zum nördlich angrenzenden Schillerpark und u. a. weiter bis zum Platzbereich des Neuen Marktes.

Der Platzbereich des Neuen Marktes wird durch eine randliche Bebauung mit überwiegend 4-geschossigen Geschäftshäusern eingefasst. Der Platz ist von seinem Zentrum aus radial mit Pflasterungen und Baumscheiben und einzelnen Gehölzen gestaltet. In den Platzbereich eingebettet sind neben Fußgängerbereichen und Fahrgassen auch Parkstände sowie eine nach Osten führende Abfahrt für eine unterhalb der Fußgängerzone liegende Tiefgarage.

An den Neuen Markt schließt im Osten unmittelbar die Haaner Fußgängerzone an. Diese weist einen überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz mit Handels- und Dienstleistungsangeboten auf. Die Verbindungsstraße zwischen dem Platzraum und der südlich verlaufenden Kaiserstraße ist mit den gleichen Gestaltungselementen, wie der Platz selbst gestaltet und wird durch eine 2- bis 3-geschossige Bebauung eingefasst. Der rückwärtige Bereich ist zur Zeit überwiegend durch Stellplätze der vorhandenen Straßenrandbebauung geprägt.

### **3.8 Kulturgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzung durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Das südliche Plangebiet insbesondere entlang der Kaiserstraße liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Nr. 2 (Stadtmitte Haan), der am 18.11.1985 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden ist. Gemäß den Beschreibungen zum Denkmalsbereich wird das Ortsbild der Haaner Mitte auch heute noch weitgehend von der bergischen Bauweise geprägt (Fachwerkhäuser aus dem 17. Jahrhundert als breite Giebelhäuser ausgebildet sowie seit dem 18. Jahrhundert dann meist mit der Traufe zur Straße 2-geschossig und die Front in der Regel verschiefert).

An der Kaiserstraße befinden sich zudem zwei denkmalgeschützte Gebäude sowie ein denkmalgeschützter Hauseingang, die in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind.

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

### **3.9 Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut sind natürlich oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dieses können bauliche Anlagen oder wirtschaftlich genutzte natürlich regenerierbare Ressourcen sein.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes vor.

### **3.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Durch die anthropogen überformte Nutzung bzw. Bebauung ist die Umweltqualität im Plangebiet in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter überwiegend als sehr gering anzusehen. Der angrenzende Schillerpark und teilweise vorhandene Grünflächen stellen im Verhältnis zu den bebauten Flächen eine höherwertige naturräumliche Qualität dar, die jedoch durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes reduziert wird.

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgütern sind wegen des weitgehend bebauten Zusammenhangs keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## **4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens**

#### **4.1.1 Menschen**

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Veränderungen) von Bedeutung. Durch die von der Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die vorhandene Wohnbebauung sowie die kerngebietstypischen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets betroffen. Die Planung

stellt aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen einen geringen Wirkfaktor für Lärm und visuelle Belästigung dar.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind während der Bauphase baubedingt durch Lärm- und Staubemissionen aufgrund der Bauarbeiten und des Baustellenverkehrs zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung *Brilon, Bondzio & Weiser* '2006 kommt zu dem Ergebnis, dass es an der Zufahrt über die private Verkehrsfläche an der Schillerstraße nach TA-Lärm zu Richtwertüberschreitungen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen kommt. Der Bebauungsplan enthält dem entsprechend Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand.

Die Planung führt zu einer Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge auf der Bundesstraße B 228 sowie im Bereich Windhövelplatz und Schillerstraße. Insofern führt die Planung auch zu einer Erhöhung des Verkehrslärms: Hierzu wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durch das Büro *Peutz Consult* erarbeitet. Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, so dass insbesondere bei entsprechenden baulichen Maßnahmen an den bereits bestehenden Gebäuden eine Minimierung der Innenschallpegel erreicht werden kann.

Anlage bedingt kommt es nahräumlich zu visuellen Veränderungen, die sich durch die geplante Bebauung ergeben. Diese visuellen Auswirkungen sind im nahräumlichen Umfeld zwar erheblich und unvermeidbar, jedoch auch charakterisierend für die innerstädtische Lage.

Der durch die Planung hinzukommende Verkehr (Anlieferer, Kunden, Beschäftigte etc.) wird zu einer Erhöhung der Belastung mit Abgasen führen. Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude verursacht Immissionen in Form von Abgasen und Lärm.

Die genannten Wirkfaktoren sind in ihrer Bedeutung als vernachlässigbar gering anzusehen, da die betreffenden Flächen bereits innerstädtisch geprägt und weitgehend bebaut sind.

#### **4.1.2 Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund der anthropogenen Prägung und z. T. hohen Versiegelung als vorbelastet bewertet worden. Für das Plangebiet ist keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt worden. Im Zuge der Arbeiten zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag fand Januar 2006 eine Begehung des Geländes und eine entsprechende Bestandskartierung statt. Im Zuge dieser Bestandserhebung sind keine besonders schützenswerten Arten der Fauna und Flora aufgefallen.

In den Bereichen der Nutzgärten mit Obstbäumen sowie im Bereich des Gehölzes (in der Bilanzierung als „Feldgehölz“ eingestuft) kann von einer mittleren ökologischen Wertigkeit ausgegangen werden – durch Wegfall dieser Flächen ist daher, bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, mit Auswirkungen zu rechnen. Durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich der Innenstadt sind diese jedoch nicht als erheblich zu bewerten.

#### **4.1.3 Boden**

Mit der Planung wird ein Eingriff in das Medium Boden vorbereitet. Durch die derzeitige Nutzung und die mit der Planung verbundene Wiedernutzbarmachung bzw. Innenentwicklung wird ein potenzieller Eingriff in unbebaute Landschaft an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden. Die Situation in der Örtlichkeit ist auf Grund der Versiegelung und der anthropogen überformten Bodenverhältnisse als vorbelastet zu bewerten. Durch das geplante Flächenrecycling und die planerische Maßgabe eines verdichteten und flächensparenden Bauens ergibt sich, trotz der Vorgabe, die neue Versiegelung auf ein erforderliches Minimum zu beschränken, Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Lage im Stadtzentrum und die Zuordnung zum Innenstadtbereich sind die diesbezüglichen Wirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

#### **4.1.4 Wasser**

##### **4.1.4.1 Grundwasser**

Die Bodenverhältnisse sowie die im Bestand vorhandene Versiegelung führen zu einer geringen Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser – Grundwasser. Dennoch führt die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit auch zu einer geringeren Versickerung und Grundwasserneubildung im Gebiet – das Vorhaben hat somit Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Über das bestehende Planungsrecht im Gebiet wurden bereits Eingriffe in das Schutzgut vorbereitet, allerdings nur zum Teil umgesetzt. Eine Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts wäre für das Plangebiet jedoch grundsätzlich möglich gewesen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag setzt die potenziellen Versiegelungen von altem und neuem Bauplanungsrecht in Verhältnis zueinander, mit dem Ergebnis einer im Wesentlichen ausgeglichen Bilanz. Durch den Bebauungsplan werden demnach (planungsrechtlich) keine zusätzlichen – über das bereits zulässige Maß hinausgehende – Versiegelungen des Schutzguts Boden und damit zusammenhängend des Schutzguts Grundwasser vorgenommen. In der Realität wird durch das Vorhaben jedoch zusätzliche Fläche versiegelt und auf das Grundwasser eingewirkt.

Mit der Lage im zentralen Siedlungsbereich sind die diesbezüglichen Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem städtischen Regenwasserkanal zugeleitet und an anderer Stelle dem Grundwasser zugeführt.

##### **4.1.4.2 Oberflächengewässer**

Der außerhalb des Plangebiets liegende Sandbach wird durch die Planung nicht berührt. Über das bestehende Maß hinaus werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

##### **4.1.5 Luft**

Erhebliche lufthygienische Beeinträchtigungen aus Versiegelung, Überformung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

##### **4.1.6 Klima**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Überformung, Erwärmung durch Verkehrsemissionen, Versiegelung und Heizanlagen sind auf Grund der geringen Größe und der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

##### **4.1.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)**

Durch die Bausubstanz im Plangebiet bzw. im Umfeld sowie die bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet stark anthropogen beeinflusst. Das Siedlungsbild der Innenstadt kann durch die Planung insofern als Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs gesehen werden. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich berührt.

##### **4.1.8 Kulturgüter**

In Bezug auf das Schutzgut „Kulturgüter“ ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Die Baudenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Bebauungsplan weist in Bezug auf Bodendenkmäler ausdrücklich auf die Anzeigepflicht nach Denkmalschutzgesetz NW hin.

#### **4.1.9 Sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### **4.1.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und die anthropogen überformte Nutzung bzw. Bebauung ist der Umweltzustand im Plangebiet in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter als vorbelastet anzusehen.

In den Bereichen der Nutzgärten mit Obstbäumen sowie im Bereich des Gehölzes ist von einer mittleren ökologischen Wertigkeit auszugehen, obgleich diese Bereiche durch die innerstädtische Lage und den festgestellten anthropogenen Vorbelastungen negativen Einflüssen ausgesetzt werden.

Würde die Planung nicht realisiert, hätte dies zur Konsequenz, dass vermutlich weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten. Im Verhältnis zwischen der zusätzlichen Freiflächen-Inanspruchnahme zu der geplanten Nutzbarmachung von Siedlungsfläche ist der beabsichtigten Innenentwicklung im vorliegenden Fall der Vorzug zu geben. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Belebung, Weiterentwicklung und Stärkung der Haaner Innenstadt.

Bei Umsetzung der Planung sind zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter wegen des weitgehend bebauten innerörtlichen Bereichs keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

### **4.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Im Folgenden werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Anschließend erfolgt die Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

- **Arbeitsflächen**

Während der Bauphasen ist die Beanspruchung von Flächen so zu minimieren, dass Lager- und Arbeitsflächen nur auf weniger empfindliche oder bereits gestörte Stellen konzentriert werden und somit keine über die eigentlichen Baumaßnahmen hinausgehenden Versiegelungen und keine sonstigen ökologisch nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

- **Entwässerung**

Das im Bereich der Bebauung und der Parkplätze anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und der städtischen Kanalisation zugeführt.

- **Vegetation**

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920.

### **4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

#### **4.3.1 Verkehrslärm**

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan sind in der Planzeichnung die jeweiligen Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. [Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt über Baugenehmigungsverfahren und/oder weiter gehende Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern sowie Vorhabensträgern.](#)

#### **4.3.2 Gewerbelärm**

Auf Grund der Richtwertüberschreitung kurzzeitiger Geräuschspitzen wird an der Grundstücksgrenze zwischen der Privatstraße und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 Metern über Gelände [festgesetzt](#). Die Wand muss ein Flächengewicht von min. 10 Kg/m<sup>2</sup> besitzen, um die erforderliche abschirmende Wirkung sicherzustellen. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme können die Richtwerte der TA-Lärm für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen werden.

#### **4.3.2 Boden / Versickerung**

Die Versiegelungen im Plangebiet sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Für die Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten werden versickerungsfreundliche bzw. offenfugige Bodenaufbauten empfohlen. Der Boden ist fachgerecht nach DIN 18915 und DIN 18300 zu behandeln.

#### **4.3.3. Boden / Grundwasser**

Aufgrund der angetroffenen hydrogeologischen Gegebenheiten sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Bebauungsplanung Nr. 143 wird nach § 1 (3) BauGB kein zusätzlicher – d. h. über das rechtskräftige Bauplanungsrecht hinausgehender – Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dem entsprechend sind keine landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.4.1 Bewertung des Bestands**

Der landschaftspflegerische Begleitplan kommt in der Bestandsbewertung zu dem Ergebnis, dass der derzeitige Realzustand des Gebiets einem Gesamtflächenwert von 72.175 Einheiten aufweist. Das bestehende Bauplanungsrecht über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41a und 41d blieb bei dieser Bewertung unberücksichtigt. Aus diesem Grund wurde zur Ermittlung des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft der Zustand des Plangebiets nach einer Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen. Daraus ergibt sich in der Flächenbewertung ein Wert von 44.299 Einheiten.

#### **4.4.2 Bewertung des Eingriffs**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 143 wird der Zustand von Natur und Landschaft im landschaftspflegerischen Begleitplan mit 44.729 Einheiten bilanziert. Das Verhältnis zwischen dem Zustand nach geltendem Bauplanungsrecht und dem bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 143 ergibt den Ausgleichsbedarf, der durch die Planung ausgelöst wird. Die positive Bilanz von + 430 Einheiten zeigt, dass mit der Planung kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff verbunden ist.

### **5. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben bei Umsetzung der Planung keine erheblichen und/oder nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Eine Bestandsfortschreibung (0-Variante) hätte zur Folge, dass die Nutzungen weiterhin bestehen blieben bzw. ausgeweitet werden könnten. Eine weitere Versiegelung wäre auf Grund-

lage des bestehenden Baurechts denkbar. Die Defizite in der Versorgungssituation und in der Stadtstruktur des Innenstadtbereichs blieben dabei planerisch unbewältigt. Das Vorhaben würde möglicherweise an anderer, empfindlicherer Stelle stattfinden und eine planerisch gewünschte Belegung der Stadtmitte sowie Ergänzung der Handelsstrukturen verhindern.

Der Zielsetzung, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, mit einem Kerngebiet Entwicklungspotenziale zu schaffen, wird durch die Planung einer Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Mit der beabsichtigten Umnutzung des Geländes und durch Ergänzung der bereits vorhandenen Baustrukturen erscheinen anderweitige und sinnvolle Lösungsmöglichkeiten derzeit nicht ersichtlich. Auf eine Prüfung von Standortalternativen wurde aus diesen Gründen verzichtet.

## **7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

### **7.1 Beschreibung des Biotopwertermittlungsverfahrens**

Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgte nach der Methode von ADAM, NOHL & VALENTIN (1986): "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft". Hierbei wurden folgende Bewertungskriterien angesetzt:

- Seltenheitswert der Pflanzengesellschaft,
- Seltenheit der Tier- und Pflanzenarten,
- Vielfalt unterschiedlicher Biotoptypen,
- Artenvielfalt,
- Naturnähe,
- Vollkommenheitsgrad,
- Repräsentanz,
- Synökologische Bedeutung (Vernetzungsgrad),
- Flächengröße,
- Gefährdungsgrad,
- Ersetzbarkeit.

Die Parameter werden jeweils einzeln bewertet und nach ihrer Verrechnung in Beziehung zur bestehenden Fläche gesetzt. Hieraus ergeben sich dimensionslose „Ökologische Werteeinheiten“ (ÖWE einer Biotoptypeneinheit = Wertstufe x Fläche). Die Biotoptypen werden einzeln hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Bewertung aufgeführt. Grundlage für die Erfassung des Wertes des betroffenen Untersuchungs- bzw. Eingriffsraumes ist eine Biotoptypenkartierung. Der Untersuchungsraum wurde im Januar 2006 kartiert. Die ökologische Werte des bestehenden Bauplanungsrechts sowie des neuen Bauplanungsrechts werden in Anlehnung an ADAM, NOHL & VALENTIN (1986) für die resultierenden Biotoptypen festgelegt.

### **7.2 Lärmimmissionen**

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde aufgrund anerkannter Berechnungsmodelle ermittelt und anhand der einschlägigen Normen und Richtlinien bewertet.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde in Bezug auf den Gewerbelärm die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – durchgeführt. Diese sieht an den schutzbedürftigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie im Kerngebiet (MK) 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als Immissionsrichtwerte vor. Bei kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte bis zu 30 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts überschritten werden.

Zur Bewertung des Verkehrslärms werden die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei einem Beurteilungspegel von 55

dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. im Kerngebiet (MK) bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Bei Heranziehung der 16. BImSchV gelten die Immissionsgrenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bzw. 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Kerngebiet (MK).

Zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109 herangezogen, die in Abhängigkeit der jeweiligen Außenlärmpegel besondere akustische Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden (z. B. Fenster) stellt.

## **8. Hinweise auf Schwierigkeiten**

Es konnten bei der Bearbeitung des Umweltberichts keinerlei Schwierigkeiten festgestellt werden.

## **9. Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, so dass von Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4 c BauGB abgesehen werden kann.

## **10. Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist es, im Bereich Windhövel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einkaufspassage zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße zu schaffen.

Mit der Planung sollen vorhandene Verkaufsflächendefizite für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch zusätzliche Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt behoben werden. Es wird eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort angestrebt.

Zur Entwicklung des Innenstadtbereichs in der beschriebenen Form ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 erforderlich, welcher die Bebauungspläne Nr. 41a und Nr. 41d einschließlich seiner Änderungen überplant.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung innerhalb der bebauten Ortslage hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Der landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu dem Ergebnis, dass keine ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung vorbereitet werden.

Durch die im Plangebiet ergriffenen Immissionsschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

ADAM, K., NOHL, W. UND W. VALENTIN (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

BRILON BONDZIO WEISER, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN (2006): Schalltechnische Untersuchung.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.

ISR STADT UND RAUM GMBH & CO KG: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. März 2006

LÖBF - LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (Hrsg.) (1996): Biotopkataster NRW.

LÖBF LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

MEYNEN, E., J. SCHMITHÜSEN, J. GELLERT, E. NEEF, H. MÜLLER-MINY UND J. H. SCHULTZE (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. - Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg.

MURL - MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen

PAFFEN, K.H., SCHÜTTER, A. UND H. MÜLLER-MINY (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf/Erkelenz. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg.

PEUTZ CONSULT GmbH (2009): Ergänzende schalltechnische Untersuchung

POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

STADT HAAN, (1995): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 (westlicher Neuer Markt)

STADT HAAN: Denkmalliste der Stadt Haan. Unter der URL <http://udb.haan.de>, vom 02.02.2006

TRAUTMANN, W. (1972): Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). In: Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Deutscher Planungsatlas, Band I: Nordrhein-Westfalen. Hannover.

TÜXEN, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz. 13. Stolzenau, Weser.

VERBÜCHELN, G., G. SCHULTE UND R. WOLFF-STRAUB (1999): Rote Liste der gefährdeten Biotope in Nordrhein-Westfalen. 2. Fassung. In: LÖBF-Schr.R. 17, S. 37-56. Reck-

linghausen.