

Anlage 1

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“, die bei der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2009 - 07.08.2009 vorgelegt wurden:

- 1 Kreis Mettmann, Schreiben vom 03.08.2009
- 2. Bezirksregierung Düsseldorf , Schreiben vom 13.07.2009
- 4 Landesbetrieb Straßen, Schreiben vom 29.07.2009
- 7 BRW, Schreiben vom 07.07.2009
- 9 Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Schreiben vom 05.08.09
- 10 Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 16.07.09
- 19 Rheinbahn, Schreiben vom 10.08.2009
- 20 Wehrbereichsverwaltung, Schreiben vom 28.07.2009
- 27 Neuapostolische Kirche NRW, Schreiben vom 30.07.2009
- 29 Stadt Wuppertal, Schreiben vom 02.07.2009
- 32 Stadt Hilden, Schreiben vom 07.07.2009
- 33a Stadt Remscheid, Schreiben vom 31.07.2009
- 36 RAe Redeker u.a. für Bürger, Firma A., Schreiben vom 06.08.2009
- 37 RAe Redeker u.a. für Eigentümerin, Schreiben vom 07.08.2009
- 38 DG Anlage, Schreiben vom 05.08.2009
- 39 Bürgerinitiative Innenstadt Haan, Schreiben vom 28.07.2009



Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42781 Haan



Ihr Schreiben 29.6.2009
Aktenzeichen 63-2
Datum 3. August 2009

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 842606
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 143
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich Windhövel

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Wasserbehörde:

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans 143 „Windhövel“ wurden die im vorausgehenden Verfahren dargestellten wasserwirtschaftlichen Belange übernommen. Das Plangebiet wird an das bestehende städtische Kanalnetz angeschlossen. Die vorhandene Mischwasserkanalisation verfügt demnach insgesamt über ausreichende Kapazitäten, um die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen aufzunehmen. Nach den Darstellungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Einwirkungen auf das angrenzende Gewässer Sandbach zu erwarten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan u. a. eine verkehrs- und schalltechnische Untersuchung von Brilon, Bondzio, Weiser vom März 2006 und eine schalltechnische Untersuchung von Peutz Consult, F 6483-1 vom 20.05.2009 beigelegt. Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

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

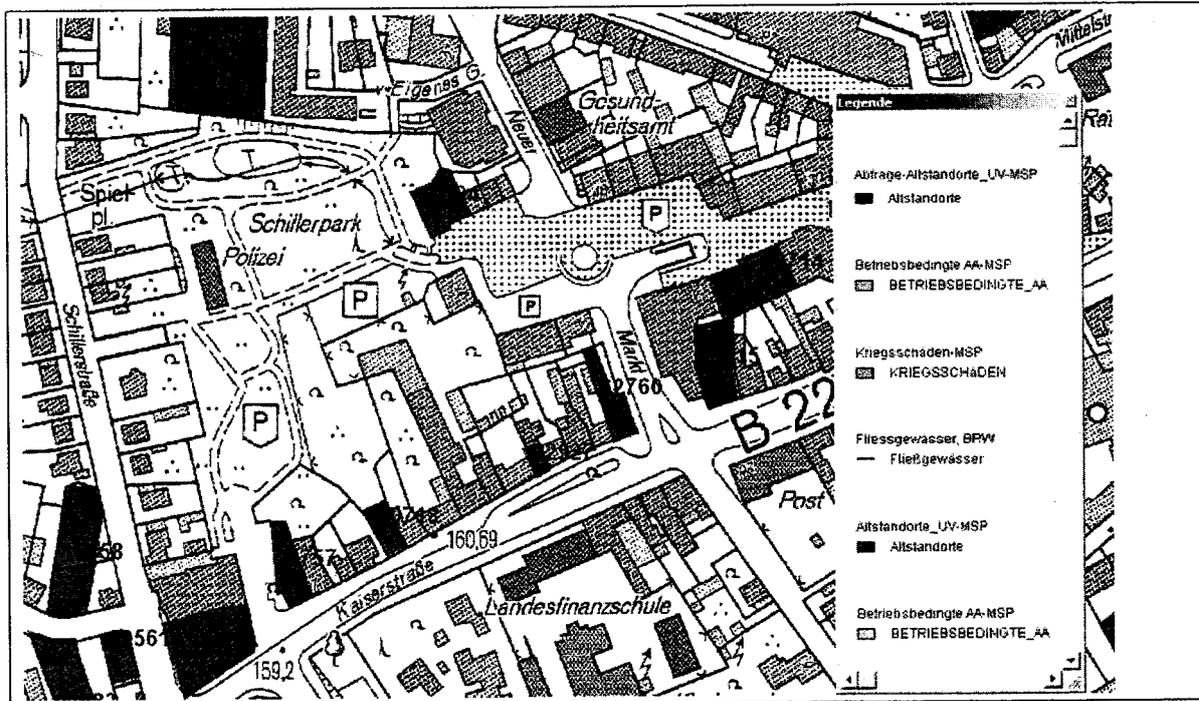
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

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

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

Auszug informelles Altstandortverzeichnis



Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

In dem neuen Schallgutachten, das zu diesem BP-Verfahren vorgelegt wurde (Peutz Consult, vom 20.05.09), wurde vom Schallgutachter u.a. festgestellt, dass deutliche Erhöhungen der Schallimmissionen insbesondere an den Gebäuden Windhövel 2 und Kaiserstraße 5 und 7 durch die geplante Parkhauszufahrt zu erwarten sind (Verkehrslärm). Weiterhin wurde (unter Berücksichtigung einer schalltechnisch optimierten Entwässerung der Tiefgaragenzufahrt) eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Nachtzeitraum am Gebäude Windhövel 2 ermittelt (Gewerbelärm). Vom Schallgutachter wurde aufgrund dieser Tatsachen vorgeschlagen, eine Prüfung bezüglich der Erneuerung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Lüfter) für die o.g. Gebäude durchzuführen (siehe Zusammenfassung des Schallgutachtens).

In der Begründung zum BP wurde dargestellt, dass die Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms für den Bereich des Windhövelplatzes und die Gebäude Kaiserstr. 5 und 7 im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten außerhalb des BP-Verfahrens erfolgen soll.

Um diese Regelungen verbindlicher zu gestalten, wird von hier aus angeregt, eine textliche Festsetzung oder einen Hinweis direkt in den BP aufzunehmen, dass entsprechende Regelungen zum Schallschutz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. städtebaulichen Verträgen durchzuführen sind.

Zu der Lärmproblematik durch den Verkehrslärm auf der Kaiserstraße erfolgte bereits eine Stellungnahme in vorhergehenden BP-Verfahren.

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

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

Umweltprüfung:

Die Inhalte des Umweltberichtes sind aus hiesiger Sicht ausreichend.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation im BP ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet wurde. Es werden keine Anregungen hierzu gemacht.

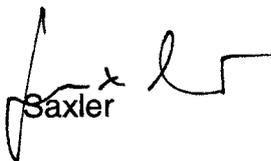
Artenschutz:

Der LBP beinhaltet unter Punkt 2.7.3 eine gutachterliche Aussage, dass im Plangebiet „keine besonders oder streng geschützten Arten der Fauna“ aufgefunden wurden. Es wird somit davon ausgegangen, dass Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) nicht betroffen sind.

Planungsrecht:

Mit der Rechtskraft der 20. FNP-Änderung ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

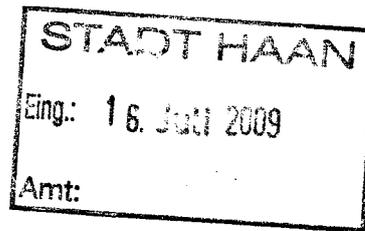
Im Auftrag



Saxler



60,7149
2



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Der Bürgermeister
Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan

Datum: 13.07.2009
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
53.01.04-218
bei Antwort bitte angeben

Herr Schubert
Zimmer: 288
Telefon:
0211 475-1288
Telefax:
0211 475-2671
hans-juergen.schubert @
brd.nrw.de

Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 143 „Windhövel“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Bau- ge-
setzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 29.06.2009, Az: 61-bo/

Durch den o.g. Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Immissions-
schutzes, der Abfall und Wasserwirtschaft sowie des Natur und Land-
schaftsschutzes nicht berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet als **Kerngebiet
(MK)** festgesetzt werden. Zulässig sind hier nichtgenehmigungsbedürf-
tige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(BImSchG). Diese Anlagenart fällt nicht in die Zuständigkeit der Bezirks-
regierung Düsseldorf.

Des weiteren befindet sich im näheren Umfeld keine genehmigungsbe-
dürftige Anlage, die in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf
fällt und auf die geplante Wohnnutzung negativ einwirken könnte.

Ich bitte Sie deshalb den Kreis Mettmann als Untere Immissionsschutz-
behörde im Rahmen der Trägerbeteiligung die o.g. Belange prüfen und
bewerten zu lassen.

Im Auftrag


Schubert

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Stadt Haan
Eingang: 03. Aug. 2009
Amt:

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 29.07.2009

Bebauungsplan Nr. 143
Bereich: Windhövel

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben an die Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln vom 29.06.2009, Az.: 61-bo

Stellungnahmen der Niederlassung Essen vom 20.06.2006 und 08.01.2007, Az.: 4300/40400/2.10.07.06_BP143FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben an die Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln wurde zuständigkeitshalber an die hiesige Niederlassung weitergeleitet.

Das o.a. Plangebiet wird im Süden von einem Abschnitt der Bundesstraße 228 (Kaiserstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Haan begrenzt:

Abschnitt 5, Stat. 0,910 bis Stat. 1,160

Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Punkte gebeten:

Bzgl. der erforderlichen Baumaßnahmen auf der B 228 ist der hiesigen Niederlassung frühzeitig vor Baubeginn, eine entsprechende Ausführungsplanung in 3-facher Ausfertigung, zwecks Erteilung des Sichtvermerkes, vorzulegen. Bei der Entwurfsplanung ist insbesondere auf die Barrierefreiheit im Straßenraum zu achten (→ Leitfaden Straßen.NRW/ Ministerium f. Bauen u. Verkehr NRW).

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0

In diesem Zusammenhang wird auch um Vorlage eines Leistungsfähigkeitsnachweises gemäß ESAS sowie einer Verkehrssimulation der Erschließungsvariante 1 gebeten. Ferner ist ein Sicherheitsaudit gemäß ESAS vorzulegen.

Hinsichtlich der Neu- und Umplanung von Lichtsignalanlagen ist ebenfalls frühzeitig eine Abstimmung mit der hiesigen Abteilung "Betrieb, Verkehr" erforderlich. Ansprechpartner ist Herr Uhoda Tel.: 02161/ 409-483.

Die Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 228, welche durch das geplante Einkaufszentrum verursacht sind, werden seitens der Straßenbauverwaltung nicht übernommen.

Ferner wird um Beachtung der Stellungnahmen der Niederlassung Essen vom 20.06.2006 und 08.01.2007, Az.: 4300/40400/2.10.07.06_BP143FNP gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Budnick)



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 10 17 65 · 42761 Haan

Stadt Haan
Postfach 16 65

42760 Haan

Ihr Zeichen

61-bo

Ihre Nachricht vom

29.06.2009

Unser Zeichen

DÜ-BP-1463-4-KL

Gruiten

Düsseldorfer Straße 2
42781 Haan

Telefon (0 21 04) 69 13-0

Telefax (0 21 04) 69 13 66

E-Mail brw@brw-haan.de

Internet www.brw-haan.de

Auskunft erteilt - Nebenstelle

Frau Kolk -236

E-Mail

Marita.Kolk@brw-haan.de

Datum

07.07.2009

Stadt Haan
Eingang: 10. Juli 2009
Amt:



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Windhövel/Neuer Markt“

hier: Benachrichtigung von der Auslegung und Beteiligung, § 3(2), 4(2) BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2(2) BauGB, Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen die Planung erheben wir grundsätzlich keine Bedenken.

Die Auswirkungen bezüglich der von den zusätzlich versiegelten Flächen ausgehenden Einleitungsmengen in die Gewässer/Kanalisation sind im weiteren Verfahren mit dem BRW unbedingd im Detail abzustimmen

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Schu

EINGEGANGEN

06. Aug. 2009

Erl. *B*

Einzelhandels- und Dienstleistungsverband - Am Offers 3 - 42551 Velbert

**Rheinischer Einzelhandels-
und Dienstleistungsverband**

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

Velbert, 05.08.2009

Herrn
Uwe Bolz
Planungsamt der Stadt Haan
Postfach 1665

42760 Haan

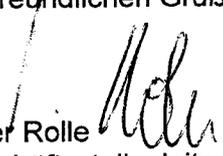
**Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und
Dienstleistungsverbandes zum Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“,
Fassung vom 08.06.2009**

Sehr geehrter Herr Bolz,

mit Schreiben vom 01.07.2009 überreichten Sie uns den geänderten
Bebauungsplanentwurf nebst Begründung im Zusammenhang mit der
erneuten Auslegung des Planes und der entsprechenden Beteiligung gemäß §
3 (2) 4 (2) Baugesetzbuch in der Fassung, Fassung vom 08.06.2009.

Wir beziehen uns voll inhaltlich auf unsere Stellungnahmen vom 25.07 und
22.12.2006 und auf die gemeinsame Stellungnahme mit der Haaner
Werbegemeinschaft vom 29.03.2007. Wir stimmen den geänderten Planungen
zu und bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Rolle
Geschäftsstellenleiter

40479 Düsseldorf • Kaiserstr. 42a
Tel: 0211-49806-0 Fax: 0211-49806-36

42551 Velbert • Am Offers 3
Tel: 02051-45 27 Fax: 02051-57395

41236 Mönchengladbach • Mühlenstr. 129
Tel: 02166-2929 Fax: 02166-250-35

41460 Neuss • Friedrichstr. 40
Tel: 02131-21041 Fax: 02131-104982

42103 Wuppertal • Kipdorf 35
Tel: 0202-24839-0 Fax: 0202-24839-39

42651 Solingen • Kölner Str. 8
Tel: 0212-222750 Fax: 0212-205109

Bo 2/09

10



Handwerkskammer

Düsseldorf

STADT HAAN
Eing: 17. Juli 2009
Amt:

Stadt Haan
Planungsamt
Kaiserstraße 85
42781 Haan

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 16. Juli 2009
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

**hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und zur Offenlage
Ihr Zeichen: 61-bo**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuellen Entwurf der o.g. Bauleitplanung beziehen wir insoweit Stellung, als wir Ziel und Zweck Planung begrüßen. Wir gehen mit dieser Beurteilung davon aus, dass die vorgesehenen Festsetzungen den geeigneten Rahmen bilden, die Innenstadt mit ihren zentralen Funktionen aufzuwerten.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

15

Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadt Haan
Postfach 16 65
42760 Haan

Stadt Haan
Eingang: 12. Aug. 2009
Amt:

Ansprechpartner **Herr Knab**
Abteilung **T 102**
Zimmer **174**
Telefon **02 11 582-1022**
Fax **02 11 582-1047**
E-Mail

Ihr Zeichen
61-bo/

Unser Zeichen
T 1022 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom
29.06.2009

Datum
10.08.2009

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

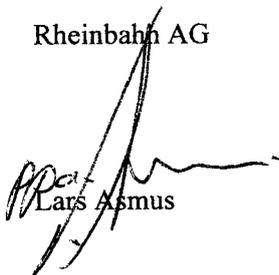
zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linien SB50, 742, 784, 786, 792, DL5 und O1 mit der Haltestelle „Windhövel“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestellen beträgt ca. 150 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG


Lars Asmus


Stefan Knab

Vorstand:
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes

Peter Ackermann
Vorstand
Personal und Betrieb

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

WestLB AG Düsseldorf
BLZ 300 500 00
Konto 1 576 511
BIC WELADEDXXX
IBAN
DE22 3005 0000 0001 5765 11

Stadtparkasse Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06
BIC DUSSEDDXXX
IBAN
DE67 3005 0110 0010 0127 06

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862



Wehrbereichsverwaltung West
IUW 4 - Az 45-03-03
Ord-Nr.: West1_E_286_06_c

STADT HAAN
Eing.: 30. Juli 2009
Amt:

Düsseldorf, 28. Juli 2009
Telefon: (0211) 959 - 2313
Telefax: (0211) 959 - 2281
Bearbeiter: Herr Schrammen
E-Mail:
wbvwestIUW4 toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Stadt Haan
Alleestraße 8

42782 Haan

Betreff: Bauleitplanung;
hier: Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

Bezug: Ihr Schreiben vom 01.07.09 - Az 61-bo/

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

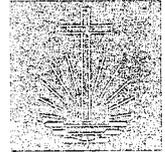

Schrammen

27

Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen

Eingang: 03. Aug. 2009

Amt:



Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen, Kulirichstr. 1, 44141 Dortmund

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom: 61-bo/
29.06.2009

Unser Zeichen
Unsere Nachricht vom: pi

Name: Friedel Pichel
Funktion/Abteilung: Liegenschaften
Telefon: +49 (0)231 57700-84
Mobil: +49 (0)171 xxxxxxxx
Fax: +49 (0)231 57700-38
E-Mail: f.pichel@nak-nrw.de

Datum: 30. Juli 2009-07-30

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 143 „WINDHÖVEL“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Freundliche Grüße

Neuapostolische Kirche NRW
Verwaltung Dortmund

Friedel Pichel
Friedel Pichel

Neuapostolische Kirche
Nordrhein-Westfalen K.d.ö.R.

Postanschrift:
44028 Dortmund, Postfach 10 28 42

Hausanschrift:
44141 Dortmund, Kulirichstraße 1

Telefon 0231 57700-0 · Telefax 0231 57700-38
E-mail: Dortmund@nak-nrw.de · Internet: www.nak-nrw.de
Bankverbindungen: Dresdner Bank AG Konto-Nr. 353 879 500 Bankleitzahl 440 800 50
Stadtparkasse Dortmund Konto-Nr. 301 001 800 Bankleitzahl 440 501 99
Spendenkonto: Postbank Dortmund Konto-Nr. 6 950 464 Bankleitzahl 440 100 46

STADT HAAN

Eing.: 08. Juli 2009

Amt:

Stadt Wuppertal - Ressort 101 - 42269 Wuppertal (Postanschrift)



Bo, 7. Vg.
20
Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort
Stadtentwicklung und Städtebau

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1,
42269 Wuppertal

Stadtverwaltung Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42781 Haan

Es informiert Sie Frau Günther

Telefon (0202) 563 - 4298
Fax (0202) 563 - 8493
E-Mail barbara.guenther@stadt.wuppertal.de
Zimmer A-220
Sprechzeiten Mo - Do 09.00 - 15.00 Uhr,
(nach Vereinbarung) Fr 09.00 - 12.30 Uhr
Zeichen 101.12
Datum 02.07.2009

Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Stadt Wuppertal werden durch den oben angesprochenen Bebauungsplan der Stadt Haan nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Günther

Bauvertrag

32

Der Bürgermeister

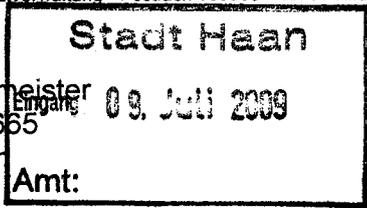
Planungs- und Vermessungsamt



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

Stadt Haan
Der Bürgermeister
Postfach 1665
42760 Haan



Hausanschrift	
Telefonzentrale	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Lutz Groll
Mein Zimmer	435
Mein Zeichen	IV/61.1 Groll-STEP
Mein Telefon	02103/72-416
Mein Telefax	02103/72-622
Meine eMail	lutz.groll@hilden.de
Ihre Nachr. vom	01.07.2009
Ihr Zeichen	
Datum	07.07.2009
Öffnungszeiten	Mo Fr. 8 - 12 Uhr, Di Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" der Stadt Haan; hier: erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen möchte ich mich bedanken.

Die Stadt Hilden hat sich bereits im Verlauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens dahingehend geäußert, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Errichtung einer Einkaufspassage in der Haaner Innenstadt bestehen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan aus 2006 hat zudem, soweit das überhaupt möglich ist, nachweisen können, dass durch die Ansiedlung der Windhövel-Passage die Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Hilden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 7-10% liegen werden.

Insofern besteht von meiner Seite kein Anlass, im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 143 nun Bedenken zu äußern, da die städtebauliche, raumordnerische und ökonomische Verträglichkeit des Projektes bei einer späteren Umsetzung gegeben zu sein scheint.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Thiele
1. Beigeordneter

Die Oberbürgermeisterin · 42849 Remscheid ZD 0.12/1

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan



Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Kontakt
Adresse
Raum
Telefon
Telefax
E-Mail
Zeichen

Herr Knappe
Ludwigstraße 14
211
(0 21 91) 16 - 30 57
(0 21 91) 16 - 33 70
knappe@str.de
0.12/1
(bitte stets angeben)

Datum 31.07.2009

Stellungnahme der Stadt Remscheid:

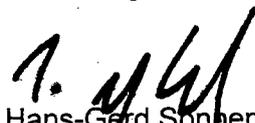
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch:

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“
- Ihr Schreiben vom 29.06.2009/Ihr Zeichen: 61-bo

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das genannte Bauleitplanverfahren bestehen von Seiten der Stadt Remscheid keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hans-Gerd Sonnenschein
Zentraldienstleiter

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 8 - 12 Uhr
Di. 14 - 17.30 Uhr
Do. 14 - 16 Uhr
und nach Vereinbarung

www.remscheid.de

Buslinien:
260, 615, 651, 652, 653,
654, 655, 656, 657, 658,
660, 664, 665, 670, 672,
673, 675
Bushaltestelle:
Friedrich-Ebert-Platz

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse
Remscheid
BLZ 340 500 00
Kto.-Nr. 18

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Kto.-Nr. 160 90-508

Ø I III, 52

REDEKER SELLNER DAHS & WIDMAIER RECHTSANWÄLTE

STADT HAAN
Ing.: 11. Aug. 2009
Amt:

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

Bürgermeister der Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 16 65

42760 Haan

Bonn, den 6. August 2009

Reg.-Nr. 5 06 1958 + 5 09 1735 BCR/mh//1958_gg_06.08.09

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Becker:

Frau Juchbäumker / Frau Irrgang
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 105
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

e-mail: becker@redeker.de

TELEFAX voraus: 02129 / 911 591
(Fristablauf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
am 07.08.2009)

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KURT SCHÖN (1928-1986)
PROF. DR. HANS DAHS
DR. KLAUS D. BECKER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH KELLER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
ULRIKE BÖRGER*
Fachanwältin für Familienrecht
DR. FRIEDWALD LÜBBERT*
DR. KAY ARTUR PAPE*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. CHRISTIAN D. BRACHER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. ANDREAS FRIESER*
Fachanwalt für Erbrecht
DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
MARTIN REUTER*
DR. JÜRGEN LÜDERS*
Fachanwalt für Steuerrecht
GERNOT LEHR*
PROF. THOMAS THIERAU*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DIETER MERKENS*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
PROF. DR. THOMAS MAYEN*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KLAUS WALPERT*
DR. HEIKE GLAHS*
AXEL GROEGER*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
DR. RONALD REICHERT*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ANDREAS OKONEK*
DR. SIMONE LÜNENBÜRGER
STEFAN TYSPER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
PROF. DR. HEIKO LESCH*
WOLFGANG KREYSING
DR. JAKOB WULFF*
PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.*
DR. FRANK HÖLSCHER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. MICHAEL WINKELMÜLLER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. BARBARA STAMM
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
PROF. DR. BERND MÜSSIG
BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DR. SARAH WALZ
DR. THOMAS ROTH
Fachanwalt für Medizinrecht
DR. MATTHIAS GANSKE
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
MARCO RIETDORF
DR. ANNE BUSSENIUS
CHRISTIAN MENSCHING, LL.M.
DR. MARKUS DIERKSMEIER, LL.M.

DR. CHRISTINE OSTERLOH-KONRAD
SASKIA MISERA
PHILIPP HUMMEL
DR. LARS KLEIN
DR. BIANCA HOFMANN
ALEXANDER LEIDIG
NINA LINDER
DR. TORSTEN EBERHARD

DR. KLAUS KÖPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. PETER-ANDREAS BRAND*
DR. OLAF REIDT*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH BIRNKRAUT*
HARTMUT SCHEIDMANN*
DR. STEPHAN GERSTNER*
DR. ULRICH KARPENSTEIN*
DR. TOBIAS MASING
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. GERNOT SCHILLER
DR. HORST VON HOLLEBEN
GERALD HENNENHÖFER
DR. ANDREAS ROSENFELD*
SABINE WILDFEUER
DR. MATTHIAS DIEHR
DR. FRIEDERIKE BREDT
DR. GERO ZIEGENHORN
CHRISTIAN JOHANN

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*
DR. ULRICH KARPENSTEIN*
DR. HORST VON HOLLEBEN
DR. ANDREAS ROSENFELD*
DR. FRIEDERIKE BREDT
DR. INGO LIEBACH, LL.M.

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER*
DR. ALI B. NOROUZI

Leipzig

DR. THOMAS STICKLER*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
HANS WOLFRAM KESSLER
IRINA KIRSTIN FESKE
RENÉ TOBIAS MEYER

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

* Mitglied der Partnerschaftsgesellschaft

**Bauleitplanung der Stadt Haan: Bebauungsplan Nr. 143 (Windhövel), hier:
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der heutigen Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligen wir uns im Rahmen der
andauernden anwaltlichen Vertretung erneut am Aufstellungsverfahren für den Bebauungs-
plan Nr. 143 (Windhövel) der Stadt Haan.

Bonn Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn Tel. +49 228 72625-0 Fax +49 228 72625-99 e-mail: bonn@redeker.de	Berlin Leipziger Platz 3 D-10117 Berlin Tel. +49 30 885665-0 Fax +49 30 885665-99 e-mail: berlin@redeker.de	Brüssel 172, Avenue de Cortenberg B-1000 Brüssel Telefon: +32 2 74003-20 Telefax: +32 2 74003-29 e-mail: bruessel@redeker.de	Karlsruhe Herrenstraße 23 D-76133 Karlsruhe Tel. +49 721 91343-43 Fax +49 721 91343-44 e-mail: karlsruhe@redeker.de	Leipzig Mozartstraße 10 D-04107 Leipzig Tel. +49 341 21378-0 Fax +49 341 21378-30 e-mail: leipzig@redeker.de	London 265 Strand GB-London WC2R 1BH Tel. +44 20 740486-41 Fax +44 20 743003-06 e-mail: london@redeker.de
--	--	---	--	---	--

Unsere weitere und diesbezügliche Beauftragung sowie die entsprechende Bevollmächtigung versichere ich zunächst anwaltlich, damit aber auch bereits ausreichend. Schriftliche und von allen Mandanten unterzeichnete Vertretungsvollmachten werde ich aber selbstverständlich umgehend zu den Akten des Bebauungsplanverfahrens nachreichen, wenn Sie dies aus formalen Gründen für notwendig erachten und uns dies entsprechend mitgeteilt worden ist.

Im Hinblick auf den Fristablauf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am morgigen 07.08.2009 bitte ich vorsorglich auch um eine kurze schriftliche und datierte Eingangsbestätigung (Eingang des Vorabexemplars per Telefax).

Wie bereits im vorausgehenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren beteiligen wir uns in der anwaltlichen Vertretung mit der heutigen Stellungnahme für alle Mandanten, für die u.a. auch bereits die vorausgehende schriftliche Stellungnahme im ersten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren mit Schriftsatz vom 22.06.2006 sowie - ergänzend und erweiternd - mit Schriftsatz vom 26.06.2006 abgegeben worden ist.

Dies gilt also im Einzelnen für die nachfolgend benannten Mandantinnen und Mandanten:

1. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
2. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
3. [REDACTED], Unten zum Holz [REDACTED], 42563 Solingen
4. [REDACTED], Ellscheider Straße [REDACTED], 42781 Haan
5. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
6. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
7. [REDACTED], Kaiserstraße [REDACTED], 42781 Haan
8. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
9. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan
10. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
11. [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan

12. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
13. [REDACTED], Feuerbach Straße [REDACTED], 42781 Haan
14. [REDACTED], Wiedenhofer Straße [REDACTED], 42781 Haan
15. [REDACTED], Robert-Stolz-Weg [REDACTED], 42781 Haan
16. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
17. [REDACTED], Wibbelrather Weg [REDACTED], 42781 Haan
18. [REDACTED], Bollenberger Busch [REDACTED], 42781 Haan
19. [REDACTED], Holbeinweg [REDACTED], 40724 Hilden
20. [REDACTED], Schumannstraße [REDACTED], 42781 Haan
21. [REDACTED], Beethovenstraße [REDACTED], 42781 Haan
22. [REDACTED], Zwengenberger Straße, 42781 Haan
23. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
24. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
25. [REDACTED], Frankenstraße [REDACTED], 46446 Emmerich
26. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
27. [REDACTED], Moltkestraße [REDACTED], 42699 Solingen
28. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
29. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
30. [REDACTED], Windhövel [REDACTED], 42781 Haan
31. [REDACTED], Voisheiderweg [REDACTED], 42781 Haan
32. [REDACTED], Thunbuschstraße [REDACTED], 42781 Haan

33. [REDACTED] Windhövel [REDACTED], 42781 Haan

1. Zur Sache selbst weisen wir zunächst darauf hin, dass wir für unsere Mandanten ausdrücklich auch die bereits beim Planungsamt der Stadt Haan eingegangene schriftliche Stellungnahme der Bürgerinitiative Innenstadt Haan vom 28.07.2009 vollinhaltlich übernehmen, und zwar einschließlich der dort genannten und bezeichneten Anlagen, der ebenfalls zitierten Schreiben und Schriftsätze vom 21.06.2006, vom 11.01.2007 und vom 07.05.2008.

Die Ausführungen und die vorausgegangenen Stellungnahmen, die für und im Namen der Bürgerinitiative Innenstadt Haan zur Planaufstellung abgegeben worden sind, sind durch den jetzigen und ausschließlich in der Entwurfsbegründung veränderten Bebauungsplanentwurf nicht ausgeräumt, sondern bleiben bestätigt.

Dasselbe gilt für die Überlegungen, die bekanntermaßen vom Oberverwaltungsgericht NRW in den beiden Normenkontrollentscheidungen vom 19.03.2009 dazu herangezogen worden sind, die Unwirksamkeit der vorausgehenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 143 festzustellen, also für die beträchtlichen Abwägungsdefizite, für die in der Urteilsbegründung vom 19.03.2009 genannten Abwägungsmängel und Abwägungsausfälle.

Auch insoweit gilt für alle Mandanten die Bezugnahme auf das vorausgehende Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und dessen sachliche und inhaltliche Einzelheiten, die der Stadt Haan mit dem Schriftsatz der Bürgerinitiative vom 28.07.2009 zur Verfügung gestellt worden ist.

Für alle Mandanten sind diese Aspekte also als maßgebende Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls zu berücksichtigen, zu beachten und in der abschließenden planerischen Abwägung zu behandeln.

2. Die vom Oberverwaltungsgericht NRW festgestellte Unwirksamkeit des vorausgehenden Bebauungsplans Nr. 143 (Windhövel) beruhte hauptsächlich auf der nicht ausreichenden Beachtung des erforderlichen Lärmschutzes, und zwar teilweise (bezogen auf die Nachtzeit) sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Darüber hinaus hat das Oberverwaltungsgericht im Zusammenhang mit den Fragestellungen eines ausreichenden Lärmschutzes auch die den betreffenden Überlegungen zugrunde liegende Prognose als

objektiv unzutreffend und nicht sachgerecht beanstandet.

Soweit die jetzt vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 143 den Versuch unternimmt, diese sehr nachhaltigen Beanstandungen des Oberverwaltungsgerichts NRW auszuräumen und durch eine veränderte Fassung der Planbegründung zu entkräften, ist ein derartiger Versuch allerdings missglückt.

Sämtliche planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen sind mit dem neuen Bebauungsplanentwurf Nr. 143 ohne jede Änderung übernommen worden. Es geht damit auf der Ebene der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB also lediglich darum, eine im Wortlaut veränderte Bebauungsplanbegründung vorzulegen und diese in Bezug auf die Lärmschutzgesichtspunkte inhaltlich geänderte Planbegründung auf die ergänzende schalltechnische Untersuchung auf Basis von aktuellen Verkehrsmengenfeststellungen (Prognosen, Maximalbetrachtung) zurückzuführen.

Damit sind aber bereits im Ansatz die besonders nachhaltigen Bedenken, auf denen die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.03.2009 im Kern beruhen, gerade nicht ausgeräumt und nicht objektiv zutreffend überarbeitet bzw. nachgebessert.

So fehlt - nach wie vor - die vom Oberverwaltungsgericht geforderte, nämlich aussagekräftige Ermittlung des aktuell gegebenen Verkehrsaufkommens insgesamt und die vollständige Prognose des (ebenfalls insgesamt) planbedingt zu erwartenden Verkehrszuwachses. Die Entscheidungen vom 19.03.2009 haben insofern u.a. auch beanstandet, dass hier im vorausgehenden Verfahren mit einer nicht ausreichend verlässlichen Prognosegrundlage gearbeitet worden ist, weil lediglich an zwei Tagen im Januar und Februar 2006 (während der Tageszeit) Zählungen vorgenommen worden seien.

Auch diese unzulänglichen Prognosegrundlagen sind durch die nunmehr zugrunde gelegte schalltechnische Untersuchung vom 20.05.2009 nicht in ausreichender Weise nachgebessert worden, sodass auch die Ergebnisse dieser überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung nicht ohne weiteres in den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis hinein übernommen werden können.

Es bleibt im Zusammenhang mit den zu erwartenden Lärmbelastungen, die planbedingt und vom Planvollzug ausgelöst sein werden, bei einer auch für die Abwägung selbst objektiv unzulänglichen Grundlage, sodass hier - im Sinne der vorausgehenden Normen-

kontrollentscheidungen - erneut wenn nicht von einem Abwägungsausfall, so aber doch immerhin von einem beträchtlichen Abwägungsdefizit, einer in Lärmschutzgesichtspunkten durchgreifenden Abwägungsfehlwertung ausgegangen werden muss.

Der Rat der Stadt Haan wird dies bei der Abwägungsentscheidung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Satzungsbeschluss, der bereits für Anfang September 2009 beabsichtigt ist, berücksichtigen müssen.

Auch die im Einzelfall erforderlichen Abgrenzungen zwischen den etwa doch in Betracht kommenden aktiven und den erst sekundär zu beachtenden passiven Lärmschutzmaßnahmen befinden sich bislang in dem vorliegenden Abwägungsmaterial wiederum nicht.

Insgesamt sind also die mit den Normenkontrollentscheidungen aufgezeigten Fehlerhaftigkeiten des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 143 nur unzulänglich aufgegriffen und mit einer bloßen Bearbeitung der Plan- bzw. Entwurfsbegründung in der nunmehr geltenden Fassung vom 08.06.2009 nicht auf den Weg zur notwendigen und vollständigen planerischen Abwägung gebracht worden.

Eine zukünftige Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan Nr. 143 wird sich also auch in dieser Hinsicht erneut auf erkennbare und gleichwohl nicht ausreichend überarbeitete bzw. berücksichtigte Abwägungsdefizite stützen können und müssen.

3. Es kommt hinzu, dass die Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 143 - auch dies erneut lediglich auf der Ebene der Planbegründung - weiteren Gesichtspunkten, die ebenfalls eine Unwirksamkeit des Bebauungsplanes insgesamt begründen können und begründen, nicht ausreichend Rechnung trägt. Auch diese Gesichtspunkte greifen also - erneut - im Sinne einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 durch.

Hierbei geht es zunächst um eine wiederum nicht genügende städtebauliche Motivation / Rechtfertigung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den MK-Gebieten gemäß Ziffer 2.7 der Planbegründung. Die allein textlich etwas erweiterte Fassung der jetzigen Begründung enthält keine ausreichenden Ansatzpunkte für ein anzuerkennendes städtebauliches Gesamt- oder Teilkonzept, mit dem ein Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauN-VO tragfähig sein könnte. Die Begründung geht nunmehr zwar über die ursprünglich allein geltend gemachten Aspekte des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes etwas

hinaus, enthält aber auch damit keine ausreichenden städtebaulichen Rechtfertigungen; dies bedeutet hier zugleich, dass die städtebauliche Erforderlichkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben ist, sodass auf die grundsätzliche Ausschlussmöglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO in dieser Hinsicht gerade nach wie vor nicht zurückgegriffen werden kann.

Ebenso machen wir weiterhin geltend, dass die Gliederung der überbaubaren Fläche des MK 1-Gebietes im nordwestlichen Teil durch Einfügen einer weiteren Baugrenze der Gestalt, dass hier eine um 6 m verringerte maximale Gebäudehöhe zur Geltung kommt, nicht mit § 1 Abs. 3 BauGB in Einklang gebracht werden kann. Auch insoweit fehlt es also im Anschluss an die diesbezüglichen Hinweise der Normenkontrollentscheidungen vom 19.03.2009 an der städtebaulichen Rechtfertigung bzw. an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Dies kann auch mit § 6 Abs. 6 BauO NW in der jetzt gültigen Fassung nicht ausgeräumt werden; eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung des § 6 BauO NW insgesamt zeichnet sich also mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung für das betreffende Teilgebiet in MK 1 nicht ab.

Damit ist auch die planerische Zielsetzung, einen verträglichen Übergang zwischen den angrenzenden Nutzungen entlang der Schillerstraße und dem geplanten MK 1-Gebiet zu gewährleisten, objektiv verfehlt, nicht erreichbar und somit ebenfalls nicht an der städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB positiv zu messen.

4. Soweit zur Stütze und zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 143 und der damit intendierten Windhövel-Passage hauptsächlich - und insoweit als Plan- und Rechtfertigungsbegründung auch notwendigerweise - auf die seit 1999 vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen und das interkommunale Einzelhandelskonzept sowie auf die Untersuchung der CIMA zurückgegriffen wird, hat das Oberverwaltungsgericht NRW in den Urteilsbegründungen vom 19.03.2009 unter Ziffer 3 darauf hingewiesen, die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sei insoweit nach Lage der Dinge nicht zu verneinen; zulässiges Ziel der Planung sei es, die Voraussetzungen für eine "Erweiterung der Haaner Innenstadt" herbeizuführen und Defizite zu beheben, die in den vorliegenden Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelsuntersuchungen festgestellt und dargelegt worden seien.

Damit ist allerdings die grundsätzliche Fragestellung der für die Innenstadt von Haan maßgebenden Verträglichkeit bestimmter Größenordnungen von Einzelhandels-Erweiterungsflächen noch nicht gänzlich beantwortet, sodass auch in dieser Hinsicht gerade trotz der in den Urteilen vom 19.03.2009 gegebenen Hinweise nachhaltige Zweifel und planungsrechtliche, so auch bei § 1 Abs. 3 BauGB und - darüber hinaus - bei der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchschlagende Bedenken verbleiben, die die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte und immerhin zu ermöglichende Größenordnung der Windhövel-Passage betreffen.

Es geht im Kern und bei genauerer Betrachtung auch unter voller Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelsgutachten und der entsprechenden zahlenmäßigen Bewertungen weniger um eine Komplettierung oder eine angemessene und verhältnismäßige "Erweiterung" der einzelhandelsorientierten Möglichkeiten in der Innenstadt von Haan, sondern - in einem auch städtebaulich deutlichen Gegensatz dazu - um nichts anderes als eine "Ersatzlösung" für die jetzt noch vorhandene innerstädtische Einzelhandelsstruktur.

Keine der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen ist darauf ausgerichtet, diesen "Innenstadtersatz" zu bewerten oder gar zu quantifizieren und die Auswirkungen eines entweder gut funktionierenden oder eines mittelfristig nicht einschlägig funktionierenden Konzeptes Windhövel-Passage in die Überlegungen einzubeziehen.

Wenn sich demgemäß die Kaufkraftinteressen - abgesehen von den in den Gutachten ebenfalls berücksichtigten Konkurrenzsituationen Hilden und Solingen - auf eine funktionierende und der jetzigen Planung entsprechende Windhövel-Passage konzentrieren, kann durch die bauliche und funktionale Anordnung (zwischen Neuer Markt einerseits und Windhövel andererseits) die relativ klare und eindeutige, deshalb in der Planung ebenfalls mindestens auf der Abwägungsebene zu berücksichtigende Erwartung ausgesprochen werden, dass andere und jetzt deutlich einzelhandelsorientierte und für die Größenverhältnisse in Haan auch verhältnismäßige Standorte darunter nicht nur beträchtlich leiden und Schaden nehmen werden, sondern aus der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft zwangsläufig verschwinden.

Diese Schlussfolgerung, die hier allein der für die Stadt Haan und für die Innenstadt deutlich überzogenen Größenordnung des Projektes Windhövel-Passage zuzuschreiben ist, muss die Planung also möglicherweise nicht auf der Ebene der städtebaulichen Er-

forderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sehen und gesondert bewerten, wie es das Oberverwaltungsgericht NRW andeutet, wohl aber auf der Ebene der planerischen Abwägung und der von der Planung insgesamt berührten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Zu diesem Problembereich hat sich das Oberverwaltungsgericht NRW weder direkt, noch mittelbar geäußert oder äußern müssen, weil die in anderer Hinsicht (Lärmschutz) festgestellten Abwägungsdefizite so erheblich waren, dass auch mit sonstigen Abwägungsgesichtspunkten aus § 1 Abs. 7 BauGB nicht mehr darüber hinaus argumentiert werden musste.

In einer erneuten Überprüfung der Wirksamkeit / Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 wird aber auch diese Fragestellung auf der Abwägungsebene erneut aufgegriffen werden können und müssen; die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts vom 19.03.2009 schließen dies einerseits auf der Ebene des § 1 Abs. 3 BauGB nur mittelbar, andererseits aber auf der Abwägungsebene des § 1 Abs. 7 BauGB überhaupt nicht aus.

Auch in dieser Hinsicht geben wir also für unsere Mandanten mit der heutigen Stellungnahme den vorsorglichen Hinweis, dass es bei der jetzt bevorstehenden Abwägungsentscheidung, die der Rat der Stadt Haan zu treffen hat, erneut um die durchgehend erörterten quantitativen Aspekte, die der Bebauungsplan ermöglichen soll und die er zulässt, gehen wird und gehen muss; dies auszuklammern und aus der abschließenden planerischen Entscheidung auszublenden, ist also auch im Blick auf die vorausgehenden gerichtlichen Entscheidungen weder möglich, noch zulässig.

Für unsere Mandanten machen wir jedenfalls auch in dieser Hinsicht ein nicht unerhebliches Abwägungsdefizit geltend, welches die vorliegende Planbegründung (Entwurfsbegründung) in der Fassung vom 08.06.2009 ebenfalls nicht ausreichend aufgreift und bewertet.

Es sind bei genauer Betrachtungsweise bereits detaillierte projektorientierte Erwägungen, die eine derartige Verkaufsflächen-Erweiterung und eine derartige innerstädtische Planung bis in die gestalterischen Einzelheiten hinein prägen sollen; dies aber ist naturgemäß nicht die Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung in der hier vorliegenden Fassung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der sich auch systematisch vom Vorhaben- und Erschließungsplan des § 12 BauGB unterscheidet.

Auch die unterschiedlichen Flächendefinitionen, die aus der Entwurfsbegründung ersichtlich sind und die ein (nur) bestimmtes Verkaufsflächenmaß intendieren bzw. begründen, sind u.a. im Verhältnis der genannten Flächen zueinander nicht geeignet, solche großordnungsmäßigen und grundsätzlichen, auf der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB beruhenden Bedenken zu entkräften oder auszuräumen.

Der Bebauungsplan Nr. 143 in seiner jetzigen Fassung wird deshalb u.E. erneut auch in dieser Hinsicht zur gerichtlichen Kontrolle gemäß § 47 VwGO gestellt werden müssen, um die Angemessenheits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte klären zu lassen, die eben alles in allem primär bei der planerischen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB unterzubringen sind und allenfalls mittelbar oder in zweiter Linie bei dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

5. Die insgesamt zulässigen und notwendigen Einwendungen, die wir mit der heutigen Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Verfahren einbringen, lassen sich abschließend dahin zusammenfassen, dass es - erneut - an einer sachgerechten und für Haan verhältnismäßigen (angemessenen) städtebaulichen Planung fehlt, dass mit diesem Angebots-Bebauungsplan ausschließlich projektorientierte Erwägungen zugrunde gelegt werden, welche die anzuerkennenden Maßstäbe einer vernünftigen Haaner Innenstadtentwicklung außer Acht lassen und gerade auch im Einzelhandel bestehende interkommunale Konkurrenzverhältnisse dadurch ausgleichen wollen, der Innenstadt Haan mit der Windhövel-Passage ein Projekt zuzuordnen, dessen dauerhafte und nachhaltige Funktionsfähigkeit schon heute deutlich in Frage gestellt ist.

Eine solche Entwicklung für die Stadt Haan, und zwar gerade auch im Blick auf die zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums, darf und muss auch in der jetzigen planungsrechtlichen Diskussion als nicht nachhaltig und als schädlich bzw. schädigend angesprochen werden. Solche Entwicklungen zu ermöglichen oder zuzulassen, ist indes nicht als eine vernünftige Umsetzung der Planungsgrundsätze und Planungsleitsätze des § 1 Abs. 6 BauGB anzusehen.

Der sachliche und fachliche, der städtische und städtebauliche Konfliktstoff, den diese Innenstadtplanung (übrigens seit Jahrzehnten) herbeiführt und auslöst, ist auch mit der jetzigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 143 eindeutig nicht lösbar.

Aufgabe der Bauleitplanung ist aber gerade die sachgerechte Konfliktlösung im Einzel-

nen und in der gesamten städtebaulichen Entwicklung, während es im vorliegenden Fall - und auch dies beeinträchtigt im Ergebnis die rechtliche Wirksamkeit des Bebauungsplans - geradezu im umgekehrten Sinne darum geht, innerstädtische, städtebauliche, nutzungsmäßige und funktionale Konflikte herbeizuführen und es dann später dem "freien Marktgeschehen" zu überlassen, damit ohne einen jeden weiteren möglichen planungsrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Vollzug angemessen umzugehen.

Solche Entwicklungen aber, die der Bebauungsplan Nr. 143 zulässt und ermöglicht, die er geradezu provoziert, befinden sich für die Stadt Haan (wie für jede andere handelnde Kommune) weit außerhalb dessen, was § 1 BauGB als Aufgabe, als Begriff und als Grundsätze der städtischen Bauleitplanung versteht, auch deutlich genug aufzeigt und damit also auch rechtlich verbindlich regelt.

Der Grundkonflikt, der sich mit dieser Planung durch die vergangenen Jahrzehnte zieht, ist jedenfalls in der nunmehr erneut beabsichtigten Art und Weise nicht lösbar, wobei dies generell oder im Detail den kommunalpolitischen Bekundungen naturgemäß allenfalls andeutungsweise (soweit denn überhaupt) zu entnehmen ist.

Die kommunale und kommunalpolitische Wünschbarkeit einer bestimmten Projektentwicklung in der Haaner Innenstadt ist aber bei alledem am Ende nicht der Maßstab, mit dem über die Wirksamkeit oder die erneute Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 zu befinden sein wird.

Die auch bislang sehr unterschiedlich bewerteten Auswirkungen einer solchen für die Stadt Haan gerade bislang nicht typischen innerstädtischen Projektentwicklung lassen sich jedenfalls trotz der vorliegenden Begutachtungen mit den jetzt maßgebenden Planungsgrundlagen und planungsrechtlichen Festsetzungen nicht einmal im Ansatz absehen; auch dies wäre Aufgabe der Bauleitplanung, denn das Monitoring des § 4 c BauGB hilft gerade nur auf der Ebene der umweltbezogenen Auswirkungen, nicht aber auf der hier allein angesprochenen Ebene der dauerhaften und nachhaltigen städtebaulichen Funktionsfähigkeit einer derartigen Projektentwicklung, nicht auf der Ebene der negativen Folgeerscheinungen und Folgewirkungen.

Insofern leistet der Bebauungsplan Nr. 143 also auch in derzeitiger Fassung nicht, was er im Blick auf die gesamte zukünftige Entwicklung der Innenstadt Haan leisten müsste, um sich damit insgesamt und auch in einer angemessenen Zukunftsperspektive als gänz-

lich abwägungsgerecht darstellen zu lassen.

Es zeichnet sich damit ab, dass wir auch diese mögliche Kernfrage der Projektentwicklung und der diese Projektentwicklung tragenden Inhalte des Bebauungsplans Nr. 143 nach dem nunmehr zu erwartenden Satzungsbeschluss noch weiter thematisieren und vertiefen werden.

6. Zunächst wird mit der heutigen Stellungnahme darum gebeten, alle hier genannten Aspekte und Bewertungen in der zukünftigen Erörterung der Planungsinhalte und im Vorfeld des Satzungsbeschlusses, also der eigentlichen planerischen Abwägungsentscheidung durch den Rat der Stadt Haan zu berücksichtigen. Ebenso wird darum gebeten, uns über den Ausgang und die Ergebnisse einer derartigen Berücksichtigung schriftlich zu informieren, wenn der Diskussions- und Entscheidungsprozess, dessen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 bedarf, entweder durch Zwischenentscheidungen oder durch die endgültige Entscheidung des Rates der Stadt Haan abgeschlossen worden ist.

Mit freundlichen Grüßen,


(Dr. Klaus D. Becker)
Rechtsanwalt

L. III, 32

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

Bürgermeister der Stadt Haan
 Planungsamt
 Postfach 16 65
 42760 Haan

Bonn, den 7. August 2009

Reg.-Nr. 5 09 2458

BCR/mh/2458_gg_07.08.09

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Becker:
 Frau Juchbäumker / Frau Irrgang
 Telefon +49 / 228 / 7 26 25 - 105
 Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

e-mail: becker@redeker.de

TELEFAX voraus: 02129 / 911 591
*(Fristablauf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 am 07.08.2009)*

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. KURT SCHÖN (1928-1986)
 PROF. DR. HANS DAHS
 DR. KLAUS D. BECKER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ULRICH KELLER
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 ULRIKE BÖRGER*
 Fachwältin für Familienrecht
 DR. FRIEDWALD LÜBBERT*
 DR. KAY ARTUR PAPE*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. CHRISTIAN D. BRACHER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. ANDREAS FRIESER*
 Fachanwalt für Erbrecht
 DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 MARTIN REUTER*
 DR. JÜRGEN LÜDERS*
 Fachanwalt für Steuerrecht
 GERNOT LEHR*
 PROF. THOMAS THIERAU*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 DIETER MERKENS*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 PROF. DR. THOMAS MAYEN*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. KLAUS WALPERT*
 DR. HEIKE GLAHS*
 AXEL GROEGER*
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 DR. RONALD REICHERT*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ANDREAS OKONEK*
 DR. SIMONE LÜNENBÜRGER
 STEFAN TYSPER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 PROF. DR. HEIKO LESCH*
 WOLFGANG KREYSING
 DR. JAKOB WULFF*
 PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.*
 DR. FRANK HÖLSCHER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. MICHAEL WINKELMÜLLER
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. BARBARA STAMM
 Fachwältin für Verwaltungsrecht
 PROF. DR. BERND MUSSIG
 BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 DR. SARAH WALZ
 DR. THOMAS ROTH
 Fachanwalt für Medizinrecht
 DR. MATTHIAS GANSKE
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 MARCO RIETDORF
 DR. ANNE BUSSENIUS
 CHRISTIAN MENSCHING, LL.M.
 DR. MARKUS DIERKSMEIER, LL.M.

DR. CHRISTINE OSTERLOH-KONRAD
 SASKIA MISERA
 PHILIPP HUMMEL
 DR. LARS KLEIN
 DR. BIANCA HOFMANN
 ALEXANDER LEIDIG
 NINA LINDER
 DR. TORSTEN EBERHARD
 DR. KLAUS KÖPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. PETER-ANDREAS BRAND*
 DR. OLAF REIDT*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 ULRICH BIRNKRAUT*
 HARTMUT SCHEIDMANN*
 DR. STEPHAN GERSTNER*
 DR. ULRICH KARPENSTEIN*
 DR. TOBIAS MASING
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 DR. GERNOT SCHILLER
 DR. HORST VON HOLLEBEN
 GERALD HENNENHÖFER
 DR. ANDREAS ROSENFELD*
 SABINE WILDFEJER
 DR. MATTHIAS DIEHR
 DR. FRIEDRIKE BREDT
 DR. GERO ZIEGENHORN
 CHRISTIAN JOHANN

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER*
 DR. ULRICH KARPENSTEIN*
 DR. HORST VON HOLLEBEN
 DR. ANDREAS ROSENFELD*
 DR. FRIEDRIKE BREDT
 DR. INGO LIEBACH, LL.M.

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER*
 DR. ALI B. NOROUZI

Leipzig

DR. THOMAS STICKLER*
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 HANS WOLFRAM KESSLER
 IRINA KIRSTIN FESKE
 RENÉ TOBIAS MEYER

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND*

* Mitglied der Partnerschaftsgesellschaft

**Bauleitplanung der Stadt Haan: Bebauungsplan Nr. 143 (Windhövel), hier:
 Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß
 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Haan ist bereits durch die Korrespondenz im Umlegungsverfahren U 7 (Windhövel-
 Kaiserstraße-Neuer Markt) seit Oktober 2007 darüber orientiert, dass wir die Immobilie Kai-
 serstraße 19 und die Eigentümerin des Grundstücks, Frau [REDACTED] Beethovenstraße [REDACTED]
 42781 Haan, anwaltlich vertreten.

Bonn Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn Tel +49 228 72625-0 Fax +49 228 72625-99 e-mail: bonn@redeker.de	Berlin Leipziger Platz 3 D-10117 Berlin Tel. +49 30 885665-0 Fax +49 30 885665-99 e-mail: berlin@redeker.de	Brüssel 172, Avenue de Cortenbergh B-1000 Brussel Telefon +32 2 74003-20 Telefax: +32 2 74003-29 e-mail: bruessel@redeker.de	Karlsruhe Herrenstraße 23 D-76133 Karlsruhe Tel. +49 721 91343-43 Fax +49 721 91343-44 e-mail: karlsruhe@redeker.de	Leipzig Mozartstraße 10 D-04107 Leipzig Tel. +49 341 21378-0 Fax +49 341 21376-30 e-mail: leipzig@redeker.de	London 265 Strand GB-London WC2R 1BH Tel. +44 20 740486-41 Fax +44 20 743003-06 e-mail: london@redeker.de
---	--	---	--	---	--

Auf die dort vorliegende Vertretungsvollmacht und ebenso auf die mit dem Planungsamt vorausgehende Korrespondenz 13.07. / 17.07.2009 nehme ich Bezug. Nunmehr erstreckt sich die anwaltliche Vertretung über das zurzeit faktisch ruhende Umlegungsverfahren hinaus auch auf das wieder laufende Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 143 (Windhövel), also hier und konkret auf die für unsere Mandantin heute abgegebene Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum heutigen 07.08.2009.

Da diese Stellungnahme u.a. auch im etwaigen Vorfeld eines verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahrens eine nicht nur Frist wahrende, sondern auch Recht wahrende Funktion besitzt, bitte ich rein vorsorglich um eine kurze schriftliche und datierte Eingangsbestätigung des Planungsamtes, und zwar bezogen auf den Telefax-Eingang (Telefax voraus) meines heutigen Schriftsatzes.

Den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143, wie er sich mit der Planzeichnung, mit den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung bis zum heutigen 07.08.2009 in der öffentlichen Auslegung befindet, habe ich auf seine maßgebenden Einzelheiten hin überprüft und habe diese Prüfung naturgemäß auch darauf ausgerichtet, welche Erwägungen und Ansatzpunkte sich aus den beiden Normenkontrollentscheidungen des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.03.2009 herleiten lassen.

Darüber hinaus sind es aber auch Gesichtspunkte, die nicht in einem unmittelbaren Sachzusammenhang mit den erwähnten Normenkontrollentscheidungen des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.03.2009 stehen, die also auch im Falle unserer Mandantin gesondert angesprochen, bewertet und dementsprechend in das für die Planung insgesamt maßgebende Abwägungsmaterial gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen werden müssen.

Vorab stelle ich deshalb ausdrücklich auch heraus, dass unsere Mandantin ihre rechtlichen, hier also vor allen Dingen auf dem Grundstückseigentum Kaiserstraße 19 beruhenden Belange selbst wahrnimmt und in dieser Selbständigkeit auch durch mich anwaltlich wahrnehmen lässt. Frau [REDACTED] ist also (auch zukünftig) weder unmittelbar noch mittelbar oder indirekt Mitglied der Bürgerinitiative Innenstadt Haan, wenn auch die der Bauleitplanung gegenüber verfolgten Zielsetzungen naturgemäß weitestgehend deckungsgleich und identisch sind.

Dies bedeutet für unsere Mandantin aber gleichwohl nicht, direkt oder indirekt an den gegen die Planung gerichteten Aktivitäten der Bürgerinitiative Innenstadt Haan beteiligt gewesen oder beteiligt zu sein und dies führt also ebenso zwangsläufig dazu, dass wir uns im Rahmen dieser gesondert begründeten anwaltlichen Beratung und Vertretung auch schriftsätzlich gesondert gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 für unsere Mandantin äußern.

Ich bitte darum, dies u.a. auch in der zukünftigen Handhabung, auch in der Handhabung der einschlägigen und die Bebauungsplanaufstellung begleitenden Korrespondenz zu berücksichtigen.

Nicht nur mit Blick auf die jetzt erneute Bebauungsplanaufstellung im Anschluss und im Sinne der OVG-Urteile vom 19.03.2009, sondern vor allen Dingen auch im Zuge der weiteren umlegungsrechtlichen Erörterungen und Entscheidungen soll diese getrennte Sachlage für unsere Mandantin unbedingt beibehalten werden; für die spezifisch umlegungsrechtlichen Gesichtspunkte, sollte das faktisch ruhende Umlegungsverfahren 07 denn zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden, ist dies alles ohnehin selbstverständlich.

Dies als wesentlichen Gesichtspunkt für die anwaltliche Beratung und Vertretung vorausgeschickt, ist für unsere Mandantin zu den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung nunmehr folgende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abzugeben:

1. Bereits aus dem Umlegungsverfahren und aus der dort für unsere Mandantin geltend gemachten Argumentation ist der Stadt Haan auch als Träger der kommunalen Bauleitplanung bekannt, dass die Inanspruchnahme des Grundstücks Kaiserstraße 19, die auf eine faktische Inanspruchnahme der dortigen geschäftlichen und wohnungsmäßigen Nutzungen übergreift, so massiv und quantitativ wie qualitativ erheblich ist, dass damit die Grenzen auch der spezifisch umlegungsrechtlichen Befugnisse und Möglichkeiten überschritten werden. Ich habe in der Korrespondenz deshalb auch bereits darauf hinweisen müssen, dass eine derartige Bauleitplanung in Bezug auf die besonderen Verhältnisse eines einzelnen und eines so erheblich betroffenen Grundstücks nur dann rechtmäßig und aus § 1 Abs. 7 BauGB heraus abwägungsgerecht sein kann, wenn denn schon im Rahmen und im Zuge der Planaufstellung selbst die Eigentum beeinträchtigenden und Eigentum verletzenden Auswirkungen eines derartigen Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt und in der planerischen Abwägung eingearbeitet worden

sind.

Von alledem ist allerdings auch bei der jetzt erneuten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 keine Rede, weil offenbar auch bezüglich des Grundstücks unserer Mandantin von dem nur im Übrigen zutreffenden Grundsatz ausgegangen worden ist, dass die Bauleitplanung jedenfalls prinzipiell auch über bestehende Grundstücksgrenzen und Nutzungen hinweggehen darf oder soll, wenn denn der Vollzug eines derartigen Bebauungsplanes im anschließenden Enteignungs- oder Umlegungsverfahren als rechtlich ausreichend gesichert angesehen und als gewährleistet gelten kann.

Gerade so liegen die Dinge hier im Falle des Grundstücks unserer Mandantin aber nicht. Denn aus unserem Blickwinkel steht auch für die Vollzugsphase des Bebauungsplans bereits jetzt fest, dass eine auf den planungsrechtlichen Festsetzungen beruhende Enteignung ausgeschlossen ist und bleiben wird, weil die alleinige Privatnützigkeit einer derartigen Enteignungsmaßnahme im Vordergrund stehen würde und dies bekanntlich nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts seit der bekannten und auch heute noch einschlägigen Boxberg-Entscheidung verfassungsrechtlich über Art. 14 GG ausgeschlossen ist und bleibt.

Wenn aber - wie hier - eine beabsichtigte städtebauliche Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB mit Blick auf die Art und Weise des Grundstückseingriffes ohne weiteres zur materiellen Enteignung wird und werden muss, weil dem insbesondere auch ein grundstücksmäßiger und flächenmäßiger Ausgleich nicht zur Seite gestellt werden kann oder soll, wird sich bereits der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit einer derartigen Konstellation begründungsmäßig und damit also auch in der notwendigen eigentumsrechtlichen und verfassungsrechtlichen Argumentation auseinander setzen müssen.

Hierzu stelle ich für unsere Mandantin fest, dass dies weder bei der vorausgegangenen und durch die Urteile des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.03.2009 rechtlich gegenstandslos gewordenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 (Windhövel) der Fall gewesen ist, noch bei der jetzigen erneuten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 stattfindet, und zwar nicht einmal im Ansatz.

Die Unvollständigkeit der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, die in einer derartigen Konstellation auch die entscheidenden privaten, grundstücksmäßigen und die gesamten zukünftig-nutzungsmäßigen Belange umfassen muss, bleibt damit

ausfällig bzw. in einem so erheblichen Umfang defizitär, dass dies aus meiner Sicht auch bis zur beabsichtigten Abwägungs- und Satzungsentscheidung durch den Rat der Stadt Haan (Anfang September 2009) nicht mehr in einer rechtlich ausreichenden Art und Weise nachgeholt werden kann.

Abwägungsdefizite, die in dieser Sachfrage bis zum gänzlichen Abwägungsausfall reichen, sind wenn auch mit anderer sachlicher Gewichtung die entscheidende Grundlage für die Unwirksamkeitsfeststellungen durch das Oberverwaltungsgericht NRW gewesen. Wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 also in dieser Hinsicht jetzt gleichermaßen verläuft und die eigentumsrechtlichen, verfassungsrechtlichen und nutzungsmäßigen Gesichtspunkte ausfällig bleiben, wird dies allein in einem etwa erneuten Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO dazu führen müssen, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt erneut festzustellen und damit die gesamte Projektentwicklung noch einmal - wie bereits mehrfach im Vorfeld der jetzigen Neuaufstellung des Bebauungsplanes - scheitern zu lassen.

Ob dies mit Blick auf die hinlänglich bekannten und hier auch hinlänglich erkennbaren Komponenten der planerischen Abwägung als eine sinnvolle Verfahrensweise der Stadt Haan angesehen werden darf, bleibt zu bezweifeln, wenn man denn nicht ohnehin zu einer klaren und unmissverständlichen Verneinung dieser Frage neigen sollte.

Immerhin drängen sich die privaten und eigentumsrechtlichen, damit also auch verfassungsrechtlichen Belange auf und es hätte deshalb auch im Vorfeld der jetzigen öffentlichen Auslegung des Planentwurfes deutlich sein dürfen, dass die bekannte und verwaltungsgerichtlich sehr deutlich entwickelte Reichweite der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerade in einer solchen Konstellation die Ausklammerung und Ausblendung nicht zulässt.

Eine derart massiv eigentumseingreifende städtebauliche Planung erzeugt auch im Vorfeld der möglichen Vollzugsinstrumentarien, also auch als eine reine Angebotsplanung an den Projektträger oder Investor, - erzeugt und bewirkt also im Vorfeld all dessen eine rechtliche und deshalb hier auch so geltend zu machende Betroffenheit der Grundstückseigentümerin und der Immobilie, die ausschließlich durch die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen berücksichtigt und gesteuert werden kann, wenn denn einer derartigen und massiven Planung gegenüber überhaupt.

Nicht nur eigentums- und vollzugsrechtlich, sondern auch bereits planungsrechtlich ist unsere Mandantin jedenfalls einer derartig objektiv überzogenen Projektentwicklung gegenüber nicht dazu verpflichtet, die eigenen eigentumsrechtlichen Belange zurückzustellen oder in einer so erheblichen Form durch den Angebots-Bebauungsplan modifizieren zu lassen.

Ggf. und also auch über die Umlegung hinaus wird diese Rechtsposition naturgemäß auch im Nachgang zum beabsichtigten Bebauungsplan-Satzungsbeschluss für unsere Mandantin weiterhin geltend gemacht werden müssen und in der Konsequenz dessen auch geltend gemacht werden.

2. Neben den eigentumsrechtlichen und den für die Immobilie Kaiserstraße 19 zentralen abwägungsmäßigen Gesichtspunkten, die ich hier voraus und in den Mittelpunkt meiner Überlegungen stelle, sind es naturgemäß aber auch die Sachverhalte und Umstände aus der vorausgehenden Aufstellung des Bebauungsplanes und aus der oberverwaltungsgerichtlichen Wirksamkeitsüberprüfung, die in der Stellungnahme für Frau [REDACTED] ebenso zu berücksichtigen sind, wie im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Übrigen.

Da es im Abschnitt des Bebauungsplan- und Normsetzungsverfahrens, der mit § 3 Abs. 2 BauGB abgebildet ist, mit Rücksicht auf den normativen Charakter des späteren Bebauungsplanes nicht allein darum geht, die eigene subjektiv-rechtliche Position einer derartigen Planung gegenüber aufzuzeigen und durchzusetzen, sondern auch generell und "flächendeckend" im Blick auf sämtliche beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen Einwände und Beanstandungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufzuzeigen und geltend zu machen sind, um so u.a. auch der sonst später denkbaren Präklusion im Normenkontrollverfahren zu entgehen, wird sich die heutige Stellungnahme für Frau [REDACTED] konsequenterweise auch auf die Umstände, Sachverhalte und Wertungen zu erstrecken haben, die entweder bereits vorgetragen oder aus den Urteilsbegründungen vom 19.03.2009 heraus zu berücksichtigen und auch dort zu beleuchten sind, wo sich das Oberverwaltungsgericht NRW mit seinen Urteilsbegründungen noch im Sinne von Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des vorausgehenden Bebauungsplans Nr. 143 noch nicht endgültig festgelegt hat.

Es ist also hier im Zuge der Eigentums- und Planbetroffenheit unserer Mandantin und des Grundstücks Kaiserstraße 19 ebenfalls uneingeschränkt zu berücksichtigen, dass die

vom Oberverwaltungsgericht NRW festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 in seiner vorausgehenden Fassung hauptsächlich auf der nicht ausreichenden Beachtung des erforderlichen Lärmschutzes beruhte, und zwar teilweise (bezogen auf die Nachtzeit) sogar in der Form eines in einer solchen deutlichen Form sehr ungewöhnlichen Abwägungsausfalls. Darüber hinaus hat das Oberverwaltungsgericht im Zusammenhang mit den Fragestellungen eines ausreichenden Lärmschutzes auch noch die den betreffenden Überlegungen zugrunde gelegte Prognose als objektiv unzutreffend und nicht sachgerecht beanstandet.

Soweit die jetzt vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 143 den Versuch unternimmt, diese sehr nachhaltigen Beanstandungen des Oberverwaltungsgerichts NRW auszuräumen und durch eine veränderte Fassung der Planbegründung zu entkräften, ist ein derartiger Versuch allerdings missglückt.

Sämtliche planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen sind mit dem neuen Bebauungsplanentwurf Nr. 143 ohne jede Änderung übernommen worden. Es geht damit auf der Ebene der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB also lediglich darum, eine im Wortlaut veränderte Bebauungsplanbegründung vorzulegen und diese in Bezug auf die Lärmschutzgesichtspunkte inhaltlich geänderte Planbegründung auf die ergänzende schalltechnische Untersuchung auf Basis von aktuellen Verkehrsmengenfeststellungen (Prognosen, Maximalbetrachtung) zurückzuführen.

Damit sind aber bereits im Ansatz die besonders nachhaltigen Bedenken, auf denen die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.03.2009 im Kern beruhen, gerade nicht ausgeräumt und nicht objektiv zutreffend überarbeitet bzw. nachgebessert.

So fehlt - nach wie vor - die vom Oberverwaltungsgericht geforderte, nämlich aussagekräftige Ermittlung des aktuell gegebenen Verkehrsaufkommens insgesamt und die vollständige Prognose des (ebenfalls insgesamt) planbedingt zu erwartenden Verkehrszuwachses. Die Entscheidungen vom 19.03.2009 haben insofern u.a. auch beanstandet, dass hier im vorausgehenden Verfahren mit einer nicht ausreichend verlässlichen Prognosegrundlage gearbeitet worden ist, weil lediglich an zwei Tagen im Januar und Februar 2006 (während der Tageszeit) Zählungen vorgenommen worden seien.

Auch diese unzulänglichen Prognosegrundlagen sind durch die nunmehr zugrunde gelegte schalltechnische Untersuchung vom 20.05.2009 nicht in ausreichender Weise

nachgebessert worden, sodass auch die Ergebnisse dieser überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung nicht ohne weiteres in den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis hinein übernommen werden können.

Es bleibt im Zusammenhang mit den zu erwartenden Lärmbelastungen, die planbedingt und vom Planvollzug ausgelöst sein werden, bei einer auch für die Abwägung selbst objektiv unzulänglichen Grundlage, sodass hier - im Sinne der vorausgehenden Normenkontrollentscheidungen - erneut wenn nicht von einem Abwägungsausfall, so aber doch immerhin von einem beträchtlichen Abwägungsdefizit, einer in Lärmschutzgesichtspunkten durchgreifenden Abwägungsfehlgewichtung ausgegangen werden muss.

Der Rat der Stadt Haan wird dies bei der Abwägungsentscheidung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Satzungsbeschluss, der bereits für Anfang September 2009 beabsichtigt ist, berücksichtigen müssen.

Auch die im Einzelfall erforderlichen Abgrenzungen zwischen den etwa doch in Betracht kommenden aktiven und den erst sekundär zu beachtenden passiven Lärmschutzmaßnahmen befinden sich bislang in dem vorliegenden Abwägungsmaterial wiederum nicht.

Insgesamt sind also die mit den Normenkontrollentscheidungen aufgezeigten Fehlerhaftigkeiten des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 143 nur unzulänglich aufgegriffen und mit einer bloßen Bearbeitung der Plan- bzw. Entwurfsbegründung in der nunmehr geltenden Fassung vom 08.06.2009 nicht auf den Weg zur notwendigen und vollständigen planerischen Abwägung gebracht worden.

3. Soweit zur Stütze und zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 143 und der damit intendierten Windhövel-Passage hauptsächlich - und insoweit als Plan- und Rechtfertigungsbegründung auch notwendigerweise - auf die seit 1999 vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen und das interkommunale Einzelhandelskonzept sowie auf die Untersuchung der CIMA zurückgegriffen wird, hat das Oberverwaltungsgericht NRW in den Urteilsbegründungen vom 19.03.2009 unter Ziffer 3 darauf hingewiesen, die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sei insoweit nach Lage der Dinge nicht zu verneinen; zulässiges Ziel der Planung sei es, die Voraussetzungen für eine "Erweiterung der Haaner Innenstadt" herbeizuführen und Defizite zu beheben, die in den vorliegenden Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelsuntersuchungen fest-

gestellt und dargelegt worden seien.

Damit ist allerdings die grundsätzliche Fragestellung der für die Innenstadt von Haan maßgebenden Verträglichkeit bestimmter Größenordnungen von Einzelhandels-Erweiterungsflächen noch nicht gänzlich beantwortet, sodass auch in dieser Hinsicht gerade trotz der in den Urteilen vom 19.03.2009 gegebenen Hinweise nachhaltige Zweifel und planungsrechtliche, so auch bei § 1 Abs. 3 BauGB und - darüber hinaus - bei der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchschlagende Bedenken verbleiben, die die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte und immerhin zu ermöglichende Größenordnung der Windhövel-Passage betreffen.

Es geht im Kern und bei genauerer Betrachtung auch unter voller Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelsgutachten und der entsprechenden zahlenmäßigen Bewertungen weniger um eine Komplettierung oder eine angemessene und verhältnismäßige "Erweiterung" der einzelhandelsorientierten Möglichkeiten in der Innenstadt von Haan, sondern - in einem auch städtebaulich deutlichen Gegensatz dazu - um nichts anderes als eine "Ersatzlösung" für die jetzt noch vorhandene innerstädtische Einzelhandelsstruktur.

Keine der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen ist darauf ausgerichtet, diesen "Innenstadtersatz" zu bewerten oder gar zu quantifizieren und die Auswirkungen eines entweder gut funktionierenden oder eines mittelfristig nicht einschlägig funktionierenden Konzeptes Windhövel-Passage in die Überlegungen einzubeziehen.

Wenn sich demgemäß die Kaufkraftinteressen - abgesehen von den in den Gutachten ebenfalls berücksichtigten Konkurrenzsituationen Hilden und Solingen - auf eine funktionierende und der jetzigen Planung entsprechende Windhövel-Passage konzentrieren, kann durch die bauliche und funktionale Anordnung (zwischen Neuer Markt einerseits und Windhövel andererseits) die relativ klare und eindeutige, deshalb in der Planung ebenfalls mindestens auf der Abwägungsebene zu berücksichtigende Erwartung ausgesprochen werden, dass andere und jetzt deutlich einzelhandelsorientierte und für die Größenverhältnisse in Haan auch verhältnismäßige Standorte darunter nicht nur beträchtlich leiden und Schaden nehmen werden, sondern aus der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft zwangsläufig verschwinden.

Diese Schlussfolgerung, die hier allein der für die Stadt Haan und für die Innenstadt

deutlich überzogenen Größenordnung des Projektes Windhövel-Passage zuzuschreiben ist, muss die Planung also möglicherweise nicht auf der Ebene der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sehen und gesondert bewerten, wie es das Obergerverwaltungsgericht NRW andeutet, wohl aber auf der Ebene der planerischen Abwägung und der von der Planung insgesamt berührten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Zu diesem Problembereich hat sich das Obergerverwaltungsgericht NRW weder direkt, noch mittelbar geäußert oder äußern müssen, weil die in anderer Hinsicht (Lärmschutz) festgestellten Abwägungsdefizite so erheblich waren, dass auch mit sonstigen Abwägungsgesichtspunkten aus § 1 Abs. 7 BauGB nicht mehr darüber hinaus argumentiert werden musste.

Es sind bei genauer Betrachtungsweise bereits detaillierte projektorientierte Erwägungen, die eine derartige Verkaufsflächen-Erweiterung und eine derartige innerstädtische Planung bis in die gestalterischen Einzelheiten hinein prägen sollen; dies aber ist naturgemäß nicht die Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung in der hier vorliegenden Fassung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der sich auch systematisch vom Vorhaben- und Erschließungsplan des § 12 BauGB unterscheidet.

Auch die unterschiedlichen Flächendefinitionen, die aus der Entwurfsbegründung ersichtlich sind und die ein (nur) bestimmtes Verkaufsflächenmaß intendieren bzw. begründen, sind u.a. im Verhältnis der genannten Flächen zueinander nicht geeignet, solche großordnungsmäßigen und grundsätzlichen, auf der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB beruhenden Bedenken zu entkräften oder auszuräumen.

4. Die insgesamt zulässigen und notwendigen Einwendungen, die ich mit der heutigen Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Verfahren einbringe, lassen sich abschließend dahin zusammenfassen, dass es - erneut - an einer sachgerechten und für Haan verhältnismäßigen (angemessenen) städtebaulichen Planung fehlt, dass mit diesem Angebots-Bebauungsplan ausschließlich projektorientierte Erwägungen zugrunde gelegt werden, welche die anzuerkennenden Maßstäbe einer vernünftigen Haaner Innenstadtentwicklung außer Acht lassen und gerade auch im Einzelhandel bestehende interkommunale Konkurrenzverhältnisse dadurch ausgleichen wollen, der Innenstadt Haan mit der Windhövel-Passage ein Projekt zuzuordnen, dessen dauerhafte und nachhaltige Funktionsfähigkeit schon heute deutlich in Frage gestellt ist.

Eine solche Entwicklung für die Stadt Haan, und zwar gerade auch im Blick auf die zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums, darf und muss auch in der jetzigen planungsrechtlichen Diskussion als nicht nachhaltig und als schädlich bzw. schädigend angesprochen werden. Solche Entwicklungen zu ermöglichen oder zuzulassen, ist indes nicht als eine vernünftige Umsetzung der Planungsgrundsätze und Planungsleitsätze des § 1 Abs. 6 BauGB anzusehen.

Der sachliche und fachliche, der städtische und städtebauliche Konfliktstoff, den diese Innenstadtplanung (übrigens seit Jahrzehnten) herbeiführt und auslöst, ist auch mit der jetzigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 143 eindeutig nicht lösbar.

Aufgabe der Bauleitplanung ist aber gerade die sachgerechte Konfliktlösung im Einzelnen und in der gesamten städtebaulichen Entwicklung, während es im vorliegenden Fall - und auch dies beeinträchtigt im Ergebnis die rechtliche Wirksamkeit des Bebauungsplans - geradezu im umgekehrten Sinne darum geht, innerstädtische, städtebauliche, nutzungsmäßige und funktionale Konflikte herbeizuführen und es dann später dem "freien Marktgeschehen" zu überlassen, damit ohne einen jeden weiteren möglichen planungsrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Vollzug angemessen umzugehen.

Solche Entwicklungen aber, die der Bebauungsplan Nr. 143 zulässt und ermöglicht, die er geradezu provoziert, befinden sich für die Stadt Haan (wie für jede andere handelnde Kommune) weit außerhalb dessen, was § 1 BauGB als Aufgabe, als Begriff und als Grundsätze der städtischen Bauleitplanung versteht, auch deutlich genug aufzeigt und damit also auch rechtlich verbindlich regelt.

Der Grundkonflikt, der sich mit dieser Planung durch die vergangenen Jahrzehnte zieht, ist jedenfalls in der nunmehr erneut beabsichtigten Art und Weise nicht lösbar, wobei dies generell oder im Detail den kommunalpolitischen Bekundungen naturgemäß allenfalls andeutungsweise (soweit denn überhaupt) zu entnehmen ist.

Die kommunale und kommunalpolitische Wünschbarkeit einer bestimmten Projektentwicklung in der Haaner Innenstadt ist aber bei alledem am Ende nicht der Maßstab, mit dem über die Wirksamkeit oder die erneute Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 zu befinden sein wird.

Die auch bislang sehr unterschiedlich bewerteten Auswirkungen einer solchen für die

Stadt Haan gerade bislang nicht typischen innerstädtischen Projektentwicklung lassen sich jedenfalls trotz der vorliegenden Begutachtungen mit den jetzt maßgebenden Planungsgrundlagen und planungsrechtlichen Festsetzungen nicht einmal im Ansatz absehen; auch dies wäre Aufgabe der Bauleitplanung, denn das Monitoring des § 4 c BauGB hilft gerade nur auf der Ebene der umweltbezogenen Auswirkungen, nicht aber auf der hier allein angesprochenen Ebene der dauerhaften und nachhaltigen städtebaulichen Funktionsfähigkeit einer derartigen Projektentwicklung, nicht auf der Ebene der negativen Folgeerscheinungen und Folgewirkungen.

Insofern leistet der Bebauungsplan Nr. 143 also auch in derzeitiger Fassung nicht, was er im Blick auf die gesamte zukünftige Entwicklung der Innenstadt Haan leisten müsste, um sich damit insgesamt und auch in einer angemessenen Zukunftsperspektive als gänzlich abwägungsgerecht darstellen zu lassen.

5. Zunächst wird mit der heutigen Stellungnahme darum gebeten, alle hier genannten Aspekte und Bewertungen in der zukünftigen Erörterung der Planungsinhalte und im Vorfeld des Satzungsbeschlusses, also der eigentlichen planerischen Abwägungsentscheidung durch den Rat der Stadt Haan zu berücksichtigen. Ebenso wird darum gebeten, mich über den Ausgang und die Ergebnisse einer derartigen Berücksichtigung schriftlich zu informieren, wenn der Diskussions- und Entscheidungsprozess, dessen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 bedarf, entweder durch Zwischenentscheidungen oder durch die endgültige Entscheidung des Rates der Stadt Haan abgeschlossen worden ist.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Klaus D. Becker)
Rechtsanwalt

DG ANLAGE

im Auftrag der Heinz Liebherr Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.
"Kaufhaus Haan" KG

PER BOTEN

Stadtverwaltung Haan
Planungsamt
Alleestraße 8

42781 Haan



Peter Thieme
Fondsmanagement
Tel.: 069/75301-221
Fax: 069/75301-210
05.08.2009

Heinz Liebherr Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. "Kaufhaus Haan" KG
Hier: Stellungnahme zu der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

Zu dem im erneuten Aufstellungsverfahren ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Heinz Liebherr Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. „Kaufhaus Haan“ KG hat einen 2/3 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flur 26, Flurstücke 245, 304 und 307 (Windhövel 1), verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kaufhausbereich des dort gelegenen Objektes. Dieses Grundstück ist in dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 in dem Planteil MK 8 belegen. Auf dem Grundstück betreiben wir ein Kaufhaus, das an die Strauss Innovations GmbH & Co. KG ist, deren Sortiment einen Mix aus Oberbekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Möbeln, Accessoires, Kosmetika sowie Weine und Süßwaren umfasst.

Mit dem in dem Bebauungsplanentwurf verfolgten Ziel, zusätzliche Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich von Haan auszuweisen und damit die Attraktivität dieses Bereichs als Einkaufsgebiet zu erhöhen, sind wir grundsätzlich einverstanden und begrüßen diese Absichten. Insbesondere die geplante Stärkung der Verbindungen zwischen Neuem Markt und Windhövelplatz sowie den Einzelhandelsbetrieben in der Kaiser- und der Bahnhofstraße wird von uns ausdrücklich begrüßt. Allerdings erscheint uns die planerische Konzeption auch in der nun vorliegenden Form unvollständig und nicht in jeder Hinsicht ausgereift. Sie berücksichtigt die Belange der Bestandsbetriebe des Einzelhandels, vor allem des von uns betriebenen Kaufhauses, weiterhin nur unzureichend.

DG ANLAGE Gesellschaft mbH
Postfach 10 06 51
60006 Frankfurt am Main
Hahnstraße 70
80528 Frankfurt am Main

Telefon 069 75301-02
Telefax 069 75301-150
www.dg-anlage.de

Bankverbindung:
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Frankfurt am Main (BLZ 500 604 00)
Kto. 60820

Geschäftsführung:
Martin Fräsdorf
Gunnar Mängel
Bernhard Wardel

Sitz:
Frankfurt am Main
eingetragen im Handelsregister
Frankfurt am Main, Nr. B 15 846
USt-ID: DE 125217561

Notwendig wäre aus unserer Sicht ein konzeptioneller Verbund zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem in unserem Eigentum stehenden Kaufhaus. Das betrifft, wie schon näher auszuführen ist, sowohl die Anbindung des Fußgängerverkehrs als auch die Anbindung an die entstehenden Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage des Einkaufszentrums, die die vorhandenen Möglichkeiten in der städtischen Tiefgarage ersetzen sollen. Zu der notwendigen konstruktiven Zusammenarbeit bei der Entwicklung eines konzeptionellen Verbundes sind wir gern bereit. Einer Verlagerung der Konfliktbewältigung in nachfolgende Verfahren wie das Baugenehmigungsverfahren oder in die Hoffnung auf Absprachen allein zwischen dem für das neue Einkaufszentrum Verantwortlichen und uns werden wir allerdings entgegnetreten.

Zu unseren Bedenken im Einzelnen:

Zulässigkeit der geplanten Festsetzungen

Es erscheint zweifelhaft, ob die Festsetzung eines MK-Gebietes für die geplante Einkaufspassage zulässig ist oder ob hier nicht vielmehr ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden müsste. Zwar ordnet die BauNVO großflächigen Einzelhandel grundsätzlich auch den Kerngebieten zu. Die Festsetzung eines Kerngebietes nur zur Aufnahme großflächigen Einzelhandels wird aber in Nr. 4.2.3.1 des Einzelhandelserlasses NRW vom 9.5.1996 als unzulässig bezeichnet. Die offenen Festsetzungen im Teilgebiet MK 1 – bis hin zu einer Freistellung von den Beschränkungen der Höhe, bis zu der Werbeanlagen angebracht werden dürfen, in den örtlichen Bauvorschriften – und die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans, die allein auf die Notwendigkeit, zusätzlichen Einzelhandel anzusiedeln, abstellen, lassen eine im Einzelhandelserlass als unzulässig beschriebene Umgehung der für ein Sondergebiet notwendigen Festsetzungen als nahe liegend erscheinen. Dies gilt umso mehr, als detaillierte Vorgaben zu einer vertikalen Gliederung des MK 1-Teilgebiets vorgesehen sind, also auch die Stadt selbst hier weiteren Planungs- und Regelungsbedarf sieht, der mit dem Instrumentarium eines Sondergebietes einfacher und zuverlässiger bewältigt werden könnte. Zugleich besteht hier die Gefahr, dass auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigende Konflikte etwa im Bereich der Verträglichkeit der Sortimente des vorhandenen Einzelhandels, insbesondere des von unserem Mieter betriebenen Kaufhauses, mit den hinzutretenden Sortimenten nicht bewältigt, sondern in das für deren Bewältigung ungeeignete Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Die anderslautenden Ausführungen des OVG Nordrhein-Westfalen in seinem Urteil vom 19.3.2009 sind nicht näher begründet und vermögen daher nicht zu überzeugen.

Alter des Datenmaterials

Der Bebauungsplan baut unverändert auf dem Haaner Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 auf. Die Begründung geht nicht der Frage nach, ob dieses Material noch den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Seither haben die sich in der aktuellen Finanzkrise sichtbar werdenden Strukturprobleme des Einzelhandels, wie sie durch die Schwierigkeiten eingeführter Handelsunternehmen wie SinnLeffers, Arcandor (Quelle), Hertie und Woolworth augenfällig geworden sind, deutlich verstärkt. Die Notwendigkeit umfangreicher weiterer Einzelhandelsflächen bedarf daher einer aktualisierten fachlichen Rechtfertigung, die Zahlenmaterial, das einer Zeit vollständig anderer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen entstammt, nicht liefern kann. Hier besteht ohne aktualisierte Untersuchungen die Gefahr eines Abwägungsdefizits.

Anbindung des Kaufhauses an die Wegeführung

Die geplanten Festsetzungen lassen vermuten, dass die geplante Tiefgarage unter dem Einkaufszentrum über den Windhövelplatz an das Straßennetz angeschlossen werden soll. Durch die für Fußgänger entstehende Notwendigkeit, auf dem Weg von der Einkaufspassage zu dem Kaufhaus die Ein- und Ausfahrt einer gut frequentierten Tiefgarage (das schalltechnische Ergänzungsgutachten geht von über 200 Kraftfahrzeugen pro Stunde aus) überqueren zu müssen, wird die Attraktivität des Wegs zu dem Kaufhaus nicht erhöht. Vielmehr ergibt sich die Gefahr einer Sperrwirkung der Straße, zumal Aspekte der Übersichtlichkeit der Einfahrtsituation (Einsehbarkeit der Rampen durch Fußgänger) aus den geplanten Festsetzungen nicht erkennbar sind, aber bereits auf der Ebene der Planung zu bewältigen wären.

Hier liegt die Befürchtung nahe, dass gegenüber dem Wunsch nach Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung – zumal nach langjähriger erfolgloser Suche nach einem Investor – unsere Belange hinsichtlich einer weiterhin guten Anbindung an die Fußgängerströme der Haupteinkaufszonen bisher nicht mit ihrem Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Kaufhaus und neues Einkaufszentrum scheinen derzeit noch ohne planerischen Verbund nebeneinander zu stehen. Wenn das Kaufhaus Strauss durch eine optische und sachliche Trennung von attraktiven Laufwegen „abgehängt“ wird, besteht die Gefahr, dass der Hauptmieter an einen anderen Standort wandert und es zu einem Leerstand anstelle zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen kommt. Ein Leerstand an exponierter Stelle wie der des Fondsobjekts kann städtebaulich ebenso wenig erwünscht sein wie eine „Kannibalisierung“ der Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt.

Durch eine Anbindung des Kaufhauses an die neue Tiefgarage mit einem langen Tunnel oder über eine Brücke im Obergeschoß des neuen Einkaufszentrums kann dem nicht begegnet werden, weil derartige Verbindungen vom Publikum erfahrungsgemäß nicht angenommen werden.

Hinzu kommt, dass durch den vorgesehenen Abriss der vorhandenen städtischen Tiefgarage die Parkmöglichkeiten für die Kunden des Kaufhauses wegfallen und die vorgesehene Planung im Fall ihrer – wegen der Umsetzungsbezogenheit unmittelbar in die Abwägung einzubeziehenden – Umsetzung zu einer ganz erheblichen Beeinträchtigung der Erwerbsmöglichkeiten für den Betrieb des Kaufhauses führen wird. Die Begründung des Planentwurfs lässt nicht erkennen, dass dieser Belang bisher in die Abwägung eingegangen ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bestand der vorhandenen Bebauung soll auch durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen gesichert werden. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die GRZ für das Teilgebiet MK 8 keine über die bereits vorhandenen Baugrenzen hinausgehenden Restriktionen für die Anpassung des vorhandenen Kaufhausgebäudes an eventuelle künftige geänderte Marktgegebenheiten entstehen.

Wir betonen an dieser Stelle noch einmal, dass es unserer Absicht entspricht, konstruktiv an einem planerischen Verbund zwischen Kaufhaus und dem geplanten Einkaufszentrum mitzu-

wirken und zu einer abgewogenen Planung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 und bei seiner Verwirklichung zu gelangen.

Mit freundlichen Grüßen

DG ANLAGE
Gesellschaft mbH


i.V.
Peter Thieme


i.V.
Hermann Geiberger

50, 2.04, 2009

Bürgerinitiative Innenstadt Haan



Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42781 Haan

Vorsitzender:
H.P. Bretschneider
Dürerstraße 68 42781 Haan
Telefon / Telefax: (02129) 22 43
Email: hpbretschneider@t-online.de

Per Fax

Haan, 28.07.09

Einkaufscenter mitten im Schillerpark - Neuaufstellung Bebauungsplan 143 - 4. Versuch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Amtsblatt Nr. 18 vom 26.06.09 weist Herr Buckesfeld, 1. Beigeordneter, in Vertretung des Bürgermeisters vom Bovert darauf hin, dass das OVG Münster den Bebauungsplan 143 „Windhövel“ – vormals Windhövel / Neuer Markt – wegen eines Fehlers in der Abwägung für unwirksam erklärte. Der Rat der Stadt Haan habe deshalb am 23.06.09 den Beschluss zur Neuaufstellung gefasst.

Wir machen uns das zu Eigen. Damit bestehen alle anderen Mängel fort, die wir bereits zur ersten, zur zweiten und zur dritten Offenlegung zu Protokoll gaben. Auch der vierte Versuch von Herrn Buckesfeld berücksichtigt die früheren Stellungnahmen nicht oder ungenügend. Es handelt sich um unsere Schreiben vom

21.06.2006 - Seiten 1-10 zur ersten Auslegung
11.01.2007 - Seiten 1- 9 zur zweiten Auslegung
07.05.2008 - Seiten 1- 6 zur dritten Aufstellung.

Sie nahmen diese Schreiben formal zur Kenntnis, ohne sich mit den Argumenten nachvollziehbar zu beschäftigen. Wir halten deshalb alle Hinweise und Einwände aufrecht.

Zudem verweisen wir auf verschiedene Bitten und Aufforderungen an die Verwaltungsspitzen, unter anderem am 8.7.09, 10.5.09 und 21.4.09.

Herausheben möchten wir aufgrund der laufenden Diskussion die Punkte auf den Seiten 2 bis 4 und dazu einiges erneut anmerken.

Freundliche Grüße

H.P. Bretschneider

Kaufkraft und Zentralität – Keine Entscheidungsgrundlage

Bereits vor Erstellung eines weiteren Einzelhandelsgutachtens durch die CIMA, gab die ITG 70 Millionen € Kaufkraftabfluss vor und ihre benötigte Verkaufsfläche mit 10.000 qm an. Diese Zahlen bestätigte CIMA in einem späteren Gutachten. Die Errechnung weist allerdings erhebliche Schwächen auf. Weder die zugrunde gelegte Einwohnerzahl ist richtig, noch Umsatz, einzelhandelsrelevante Kaufkraft oder Zentralität. CIMA ermittelt eine Zentralität von 87. GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) errechnet für den gleichen Zeitraum 131! Bei GfK liegt auch der Umsatz 74 Mill. € höher (228 Mill. €), etc.
Im Glossar stellt CIMA auf Seite 121 richtigerweise fest: Zentralitäten von über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse, unter 100 Kaufkraftabflüsse. Mit 131 wären wir gegenüber 87 der CIMA deutlich über 100 und damit hinsichtlich Kaufkraftzuflüssen kaum zu toppen.

Bei diesen anscheinend möglichen Unterschieden halten wir Zahlen und Methode für ungeeignet und sich darauf gründende Entscheidungen der Stadt für unverantwortlich. CIMA hängt zudem der Verdacht an, zielorientiert gerechnet zu haben, um die Vorgaben der ITG zu bestätigen. Das mindert zusätzlich den Wert und die Richtigkeit der Schlussfolgerungen von CIMA.

Center-Größe - Erteilter Bauvorbescheid

Der ITG erteilte die Stadt einen Bauvorbescheid, den sie bisher nicht zurückzog über rund 14.000 qm im Ausmaß, mit 13.000 qm Geschäftsfläche und 10.000 qm Verkaufsfläche. Zu diesem Bauvorbescheid ist ein gerichtliches Verfahren immer noch anhängig.

Uns bleibt unbegreiflich, wie die bestehenden Geschäfte mit 10.000 qm einschließlich der Leerstände durch Verdoppeln dieser Verkaufsfläche mit einem ITG-Einkaufscenter vorteilhaft zu beleben sind. Dabei hielt das Interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises von 1999 (INTEK), das Sie immer mit anführen, folgen wir seiner Methodik und schreiben seine Zahlen fort, höchstens noch 4.000 qm (!) Verkaufsfläche für vertraglich!

Statt Wohlfühlqualität, Flair und Charakter für eine urbane und florierende Innenstadt zu stärken, wir vereinen das unter dem Begriff „Gartenstadt“, folgen die Befürworter bisher lediglich Investorenwünschen. Klares Indiz ist der erteilte und nicht zurückgezogene Bauvorbescheid zu Bebauungsplan 143, der die möglichen Ausmaße voll ausnutzt! Alles Reden vom Rahmen, den der Bebauungsplan 143 lediglich bilden soll, von den einschränkenden städtebaulichen Verträgen zur Größe, dem Mitreden bei Sortiment und Gestaltung wird dadurch fragwürdig. Dazu fehlen überdies unabhängige Basisdaten der Haaner Wirtschaftsförderung und ein Innenstadtkonzept. Auf diesem Hintergrund und Kenntnisstand der Verwaltung mit profitorientierten und cleveren Investoren wie der ITG städtebauliche Verträge außerhalb des Bebauungsplans zum Nutzen der Stadt und von betroffenen Mitbürgern zu treffen, verbannen wir in eine Märchenstunde.

Kerngebiet – Sondergebiet

Hinzu kommt, dass Rat und Verwaltung das Plangebiet ausdrücklich als Kerngebiet deklarieren. Nur in einem Sondergebiet kann die Stadt Festlegungen über die höchstmögliche Verkaufsfläche nach qm pro Betrieb treffen. In Kerngebieten ist das nicht möglich. Darüber hinaus ist auch die Einschränkung der zulässigen Sortimente aufgrund der gängigen Rechtssprechung in Kerngebieten nicht statthaft. Auf beides weist CIMA ausdrücklich auf den Seiten 111/112 hin.

In der ITG-Planung - Bauvorbescheid erteilt – fehlen die wesentlichen Elemente eines Kerngebietes. Tatsächlich plant die ITG nur für Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe (und damit den typischen Merkmalen eines Sondergebietes). Die Stadt gewährt die Freiheiten eines Kerngebietes, will sie aber mit städtebaulichen Verträgen wieder einfangen. Glaubhaft? Wir meinen, nein. Warum dann der Umweg?

Europaweite Ausschreibung

Sogar die europaweite Ausschreibung der Stadt legte das Hauptaugenmerk auf Einzelhandel, deutlich synchron zur ITG-Planung, und textete u.a.:

Der Anteil der Einzelhandelsnutzungen muss aber in jedem Fall überwiegen und mindestens einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter sowie mindestens zwei weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe enthalten. Bevorzugt wird ein Konzept, mit dem ein Einkaufszentrum verwirklicht wird. Nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben stehen bei Ausnutzung des gesamten Baugrundstücks (ca. 14.000 qm) knapp 10.000 qm Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dass die Stadt 5 Angebote erhielt, kam für die Verwaltungsspitzen überraschend. Nach eigenem Bekunden erfolgte die europaweite Ausschreibung nur aus formalen Gründen, um späterer Gerichtsbarkeit zu entgehen. Deshalb wurde erst nach dem der ITG bereits erteilten Bauvorbescheid ausgeschrieben als Folge der ersten blamablen Begegnung mit dem OVG Münster aufgrund der Normenkontrollklage Haaner Bürger.

Gültige Bebauungspläne 41a und 41d

Die Verwaltungsspitzen wären wohl genauso überrascht, wenn zu den gültigen Bebauungsplänen 41a und 41d nach einer öffentlichen Ausschreibung Bauvorschläge kämen. Die Stadt hat aber bisher dafür nie systematisch ausgeschrieben! Diese Bebauungspläne als Unsinn und unfreundlich für Investoren zu erklären, verrät mehr als mangelnde Sorgfalt.

Wir behaupten, die Stadt führt in ihrer Begründung zum BP 143 unter Punkt 1.7 eine ganze Reihe Gründe als Voraussetzung zur Erweiterung unserer Innenstadt auf, die mit 41a und 41d sehr viel einfacher, unkomplizierter und effizienter zu verwirklichen sind, ohne die gravierenden Nachteile der Planungen nach BP 143. Hier hat die Stadt erheblichen Nachholbedarf und eine Bringschuld.

LEPro § 24a

CIMA lässt sich auf Seite 110 unter 6.5.2 ausführlich darüber aus, dass neuangesiedelte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar sein müssen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet. CIMA fährt dann weiter fort: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Gemeindeentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen.

Interessant ist dabei auch, dass sich CIMA auf Seite 117 gegen Einzelhandelsnutzung (Lidl - ca. 800 qm) in Oberhaan ausspricht, auf der anderen Seite allerdings die Auswirkungen eines Einkaufszentrums mit 13.000 qm Geschäftsfläche verniedlicht.

Wir meinen, ein ITG-Center in der vorgelegten Größenordnung ist für die lokale Versorgungsstruktur schädlich. Dass hierbei der Schillerpark mit seiner Tiefgarage eine Nutzungsänderung erfährt, vervollständigt die Vorbehalte. LEPro § 24a dient dazu, den urbanen Lebensraum in unseren Innenstädten zu erhalten und weiterzuentwickeln und nicht dazu, die Innenstadt durch ein Einkaufszentrum lahmzulegen. Mit dem Bebauungsplan 143 bewirken Sie das.

Radevormwald

Deren Innenstadt ist ein Musterbeispiel für fehlgeschlagene Center-Hoffnungen und Illusionen. Seit über 20 Jahren gibt es ein ITG-Einkaufszentrum. Die räumlichen Verhältnisse und Entfernungen sind ähnlich wie in Haan. Kürzlich stiegen die Leerstände von 20 auf 26, trotz oder wegen des Einkaufszentrums. Herr Buckesfeld kennt die Entwicklung aus persönlicher Anschauung. Trotzdem zieht er für Haan nicht die einzig richtige Schlussfolgerung, sondern nimmt in Kauf, dass bei uns ähnliches passiert. Das empfinden wir als sträflich.

Lärm und Verkehr

Leider ist das eingetreten, was wir nach den öffentlichen Äußerungen von Bürgermeister vom Boverl und Herrn Buckesfeld beflüchten mussten. Die Planung BP 143 wurde nicht aufgrund der Mängel bei Verkehr und Lärmschutz generell geändert, sondern nur geflickt. Dazu verhalf

- > ein neues Verkehrsgutachten, das auf einmal wesentlich weniger Verkehr auf der Kaiserstraße ermittelte, obwohl überall in den letzten Jahren der Verkehr zugenommen hat
- > die verwerfliche Überlegung, deutlich überstiegene Lärmschutz-Limits - trotz des angeblich geringeren Verkehrs - in städtebaulichen Verträgen durch passiven Schallschutz regeln zu wollen.

Wir werden diese Vorgehensweise nicht akzeptieren.

Glaubhaft

Wie an verschiedenen Punkten aufgezeigt, gibt es viele Widersprüche und damit ein Glaubwürdigkeitsproblem. Arbeitsweise und Verhalten von Bürgermeister und Technischem Beigeordneten tragen nicht dazu bei, ihnen zu vertrauen. Bereits im Flächennutzungsplan, Entwurf vom 27.02.2006, erklärt die Stadt, dass die 20. Änderung erforderlich sei, um mit einem interessierten Projektentwickler – ITG – zu kooperieren. Wie ein roter Faden ziehen sich entsprechende Äußerungen und Maßnahmen durch das gesamte Projekt. Das geht von den Grundstücksaktivitäten des Bürgermeisters, einem teuren Werbeflyer, Gutachten ad libitum, dem Bauvorbescheid für die ITG, der Einwohnerversammlung mit der ITG bis zur europaweiten Ausschreibung.

Das Ziel war immer, dem Investor ITG maximale Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der Bebauungsplan 143 bildet dafür die Grundlage. Deshalb sind Äußerungen nicht glaubhaft, dass hiermit nur der größtmögliche Rahmen abgesteckt würde. Ein glaubhafterer Rahmen wären die gültigen BP 41a und 41d, die den Schillerpark einbinden, aber erhalten. Der Bebauungsplan 143 genügt auch in seiner 4. Auflage nicht den Ansprüchen, die wir an unsere Innenstadt stellen. Er ist städtebaulich und wirtschaftlich unverträglich, umweltunfreundlich, und wird wegen seinen Auswirkungen auf gewachsene Strukturen von der Bevölkerung mehrheitlich abgelehnt.