

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

Zusammenfassung und Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
1	Kreis Mettmann (Landschaftsplanung und -schutzrecht, Wasserwirtschaft, Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Straßen- und Hochbau, Brandschutz, Immissionsschutz)	03.08.09	Anregung des Kreisgesundheitsamts, eine textliche Festsetzung oder einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass entsprechende Regelungen zum Schallschutz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von städtebaulichen Verträgen durchzuführen sind. Weitere Anregungen seitens der übrigen Fachämter werden nicht vorgebracht.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Gewerbelärms sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen; dies gilt grundsätzlich für jeden der im Planbereich ansässigen Betriebe. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist insoweit nicht erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Thematik des passiven Verkehrslärmschutzes ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Verwaltung entbehrlich, zusätzlich einen separaten Hinweis zu notwendigen vertraglichen Regelungen zur Durchführung von Verkehrslärm bedingten Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
2	Bezirksregierung Düsseldorf - Abfall- und Wasserrecht	13.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
3	Bezirksregierung Düsseldorf - Luftverkehr		Keine Stellungnahme	
4	Landesbetrieb Straßen, RN Rhein-Berg	29.07.09	Keine Bedenken gegen die Planung, Hinweise zum Abstimmungsbedarf bei der erforderlichen Umplanung sowie zur Kostenübernahme für erforderliche Schallschutzmaßnahmen. Verweis auf die Stellungnahmen der Niederlassung Essen vom 20.06.2006 und vom 08.01.2007 (siehe Anlage 1a)	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
5	LVR Rheinisches Amt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
6	LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		Keine Stellungnahme	
7	Bergisch Rheinischer Wasserverband BRW	07.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die von den zusätzlich versiegelten Flächen ausgehenden Einleitungsmengen mit dem BRW abzustimmen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
8	Industrie- und Handelskammer (IHK)		Keine Stellungnahme	
9	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	05.08.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Es wird unter Bezug auf die Stellungnahmen vom 25.07.2006, vom 22.12.2006 und vom 29.03.2007 darauf hingewiesen, dass der Planung nur zugestimmt wird, wenn die gleichzeitige Umsetzung der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt erfolgt.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen. Die Stadt Haan nimmt zur Kenntnis, dass der Einzelhandelsverband der Bauleitplanung zustimmt. Wie bereits in der Abwägung der vormaligen Stellungnahmen zum Ausdruck gebracht (Anlage 1a), ist das primäre Ziel des Bebauungsplanes Nr. 143 Windhövel / Neuer Markt die Stärkung der Haaner Innenstadt und diese insbesondere als Standort für den Einzelhandel nachhaltig zu sichern. Nur durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen in attraktiver Lage mit adäquater Verkehrsanbindung kann die Innenstadt Haan sich als Zentrum zur Versorgung seiner Bürger behaupten. Hierdurch soll das vorhandene Leben und die Urbanität in der Haaner Innenstadt gesichert und entschieden weiter entwickelt werden. Ferner soll die Haaner Kaufkraft stärker in Haan gebunden werden.
10	Handwerkskammer Düsseldorf	16.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
11	RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss		Keine Stellungnahme	
12	PLEdoc GmbH		Keine Stellungnahme	
13	Deutsche Post Bauen		Keine Stellungnahme	
14	Deutsche Telekom AG		Keine Stellungnahme	
15	ISH NRW GmbH		Keine Stellungnahme	
16	Stadtwerke Haan		Keine Stellungnahme	

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
17	Verkehrsverb. Rhein-Ruhr		Keine Stellungnahme	
18	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		Keine Stellungnahme	
19	Rheinbahn Düsseldorf	10.08.09	Keine Anregungen	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
20	Wehrbereichsverwaltung III	28.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
21	Polizeistation Haan		Keine Stellungnahme	
22	Erzbistum Köln - Generalvikariat		Keine Stellungnahme	
23	Katholische Kirchengemeinde Haan		Keine Stellungnahme	
24	Evangelisches Landeskirchenamt		Keine Stellungnahme	
25	Evangelische Kirchengemeinde Haan		Keine Stellungnahme	
26	Freie evangel. Gemeinde		Keine Stellungnahme	
27	Neuapostolische Kirche NRW	30.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
28	Neuapostolische Kirche Gemeinde Haan		Keine Stellungnahme	
29	Stadt Wuppertal	02.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
30	Stadt Solingen		Keine Stellungnahme	
31	Stadt Erkrath		Keine Stellungnahme	
32	Stadt Hilden	07.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
33	Stadt Mettmann		Keine Stellungnahme	

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
	Stadt Remscheid	31.07.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
34	Landesbüro der Naturschutzverbände		Keine Stellungnahme	
35	Finanzamt Hilden – Bewertungsstelle		Keine Stellungnahme	

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

36	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier (Bürger, Fa. A.)	06.08.09	<p>- Bezugnahme auf die mit Schreiben 22./26.06.2006 abgegebene und die Stellungnahme der Bürgerinitiative</p> <p>- Es fehlt eine aussagekräftige Ermittlung des Verkehrsaufkommens und vollständige Prognose des planbedingt zu erwartenden Verkehrszuwachses</p> <p>- Die Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung können aufgrund der fehlerhaften Prognosebasis nicht in die Abwägung übernommen werden</p> <p>- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist nicht hinreichend städtebaulich begründet</p>	<p>Da die Anregungen inhaltlich aufrecht erhalten werden, sind diese erneut in die Abwägung einzustellen. Die Anregungen sind - zusammen mit den jeweiligen Prüfergebnissen der Verwaltung - der Anlage 1a dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanes wurden die aktuellen Verkehrsmengen im gesamten Stadtgebiet ermittelt. Im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Haan wurden im Juni 2008 eine Querschnittszählung in der Zeit von 6 - 20.00 Uhr und eine in der Spitzenzeit von 15 – 18 Uhr durchgeführt. Anschließend wurde auf Grundlage dieser Zählungen eine Analyse mit einem auf das Stadtgebiet bezogenen Verkehrsberechnungsmodell durchgeführt, welches sich aus 27 Knotenstrom-, 10 Querschnitts- zwei 14-Stunden-Querschnittszählungen (an insgesamt 4 Tagen), umfangreichen Strukturdaten und -erhebungen sowie den ermittelten Pendlerströmen speist. Daraus ergaben sich die der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden DTV-Werte, die somit auf einer nach Art und Umfang soliden und validen Datenbasis stehen. Damit ist eine ausreichende Datenbasis für die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende Prognose gegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen</p> <p>Die Prognosegrundlage ist für die Schallimmissionsprognose ausreichend und ermöglicht eine für eine Prognose verlässliche Einschätzung der Auswirkungen der Planung. Die ermittelten DTV-Werte basieren infolge der zuvor beschriebenen Erhebungen auf einer sehr soliden Grundlage und ermöglichen unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke eine verlässliche Prognose (vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan)</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen</p> <p>Über § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne der in einem Baugebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen für unzulässig erklärt werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Auch liegen städtebauliche Gründe für die Festsetzung vor. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel der Schaffung einer gehobenen städtebaulichen Qualität im Plangebiet durch die Ansiedlung und Erhaltung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, freiberuflichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie kulturellen Einrichtungen gesichert werden, was bei einer Zulassung insbesondere großflächiger, kerngebietstypischer Vergnügungsstätten gefährdet wäre. Die Erfahrungen zeigen, dass die Ansiedlung derartiger Anlagen Verdrängungseffekte auslöst und somit das Erreichen des städtebaulichen Zieles gefährdet</p>
----	--	----------	--	---

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

	<p>- Die Festsetzung einer um 6 m verringerten maximalen Gebäudehöhe im MK 1 ist städtebaulich nicht gerechtfertigt</p> <p>- Auf der Abwägungsebene ist zu berücksichtigen, welche Auswirkungen die Planung auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur im Sinne eines „Innenstadtersatzes“ hat</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen</p> <p>Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass in diesem 6 m breiten Streifen nur eine „flache“ Bebauung möglich ist, die etwa für Lagerräume oder Nebenräume und Gänge genutzt werden kann. Durch das Festsetzen von max. Bauhöhen und Baugrenzen in Verbindung mit den konkretisierenden Bestimmungen des § 6 BauO NW zum „Schmalseitenprivileg“ bzw. zu der Berechnung der Abstandsflächen wird einerseits eine umsetzungsfähige Abstufung des Baukörpers insgesamt zum Randbereich hin erreicht, andererseits dem Interesse der Bauherren auf konkrete örtliche Ausgestaltung Rechnung getragen. Dies ist aus objektiven städtebaulichen Gründen und im Interesse der Nachbarschaft geboten und wird im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens realisiert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des vom OVG NW für unwirksam erklärten Bebauungsplanes sind basierend auf dem interkommunalen Einzelhandelskonzept (INTEK) für den Kreis Mettmann eingehende Untersuchungen zu Bestand und Entwicklung des Einzelhandels in Haan vorgenommen worden. Diese Untersuchungen mündeten in dem Einzelhandelskonzept Haan, erstellt durch die CIMA im September 2006, das am 7.11.2006 vom Rat der Stadt Haan zur Umsetzung beschlossen wurde. Dieses Gutachten hat die Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Städte und Gemeinden (interkommunale Abstimmung) und die Auswirkungen auf das Gebiet der Stadt Haan und somit auch die Innenstadt ermittelt und bewertet. Das Einzelhandelskonzept, das Bestandteil auch der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, kommt zu dem Ergebnis, dass Haan an einer für ihre Zentralität niedrigen Kaufkraftbindung/ Einzelhandelsstärke leide und dieses Defizit daher durch die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums ausgeglichen werden könne. Zwar sei mit einer nicht unerheblichen Wettbewerbsverschärfung in der Haaner Innenstadt in einzelnen Sortimentsbereichen mit teilweise über 10 % Umsatzverlagerung zu rechnen. Insgesamt werden in dem Gutachten allerdings auch erhebliche positive Perspektiven nach der Realisierung des Einkaufszentrums gesehen, die insbesondere durch die Steigerung der Handelszentralität der Stadt Haan insgesamt zu einer Stärkung und Beibehaltung des übrigen Innenstadthandels führen wird. Der Rat der Stadt hat in Kenntnis dieser Prognose im Einzelhandelskonzept dessen Umsetzung beschlossen und auch in diesem Verfahren noch einmal abwägend entschieden, den prognostizierten Vorteilen des geplanten Einkaufszentrums den Vorzug vor nicht auszuschließenden Nachteilen für einzelne Betriebe infolge der Wettbewerbsverschärfung zu geben, da die Planung nach den gutachterlichen Aussagen insgesamt nicht zu einer Schädigung der übrigen Innenstadt, sondern zu dessen Stärkung führen wird.</p> <p>Nicht geboten ist es, die Aussagen in dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 zu überprüfen, da sich die wesentlichen Parameter in Haan, wie etwa Einwohnerzahl, Kaufkraftniveau oder Ansiedlung größerer Einzelhandelsvorhaben im Vergleich zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes nicht wesentlich verändert haben.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch nach Ansicht des OVG NW in seinem Normenkontrollurteil geeignet, die gebotene Konfiguration des Zentrums zu steuern. Es wird bewusst kein Verfahren zur Auf-</p>
--	---	---

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

			<p>stellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, weil die Stadt nicht von vornherein an einen Investor gebunden sein wollte und dies aus vergaberechtlichen Gründen auch nicht durfte. Die konkrete Ausgestaltung eines den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Vorhabens kann daher in dessen Grenzen variabel bleiben. Die Stadt bleibt hinsichtlich der Gestaltung des Vorhabens weiterhin Herrin des Verfahrens, da sie über Schlüsselgrundstücke des Plangebietes verfügt und somit die Einzelheiten der Ausgestaltung und insbesondere des verträglichen Flächenprogramms über städtebauliche Vereinbarungen steuern kann.</p>
37	RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier Immobilie Kaiserstr. 19, Eigentümerin	07.08.09	<p>- Die Umsetzung der Planung, die eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfordert, hat eigentumseingreifende Wirkungen für die Eigentümerin, die sich als Enteignung darstellen und die bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen</p> <p>Grundsätzlich hat ein Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Die besonderen Voraussetzungen für die Rechtfertigung der Neuordnung der Grundstücke im Umlegungsgebiet sind grds. im Umlegungsverfahren zu prüfen. Hier gelten die umlegungsrechtlichen Grundsätze, die möglichst einen Ausgleich in Land ermöglichen sollen, der im Umlegungsgebiet auch ***nicht ausgeschlossen ist. Somit dient die Umlegung auch der Bildung von nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig nutzbaren Grundstücken.</p> <p>Richtig ist, dass die Auswirkungen der Planung auf das Eigentum der Planbetroffenen bereits im Planaufstellungsverfahren angemessen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind. Die Stadt Haan betreibt das Planverfahren mit dem öffentlichen Interesse der Stärkung der Stadt als Mittelzentrum und damit auch Stärkung in der Innenstadt. Tendenzen in benachbarten Kommunen, zu denen ein nicht unerheblicher Teil der Kaufkraft aus Haan abfließt, weitere lukrative Nutzungen in ihren Innenstädten anzusiedeln, bergen die Gefahr, dass Haan einen weiteren Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort erleidet. Die Stärkung ihrer Bedeutung als Einzelhandelsstandort in der Innenstadt ist ein legitimes öffentliches Interesse und rechtfertigt die Planung. Auch ist das Plangebiet der einzige, im Stadtgebiet geeignete Standort für die Erreichung dieses Zieles. Nur hier kann die unmittelbare Integration in der Innenstadt und die wünschenswerte Verbindung zwischen den Einzelhandelslagen im Bereich Windhövel-Platz/Kaiserstr. zum Neuen Markt erreicht werden.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes, das bereits von Festsetzungen älterer Bebauungspläne erfasst wird, sind die Grundstückszuschnitte nicht geeignet, eine durchgängige Passage mit ausreichender Breite auf einem Baugrundstück zu realisieren. Ein erheblicher Teil der für das Vorhaben benötigten Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt. Auch ist es einem Investor gelungen, einen weiteren erheblichen Teil der im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke zu sichern, doch wird gegebenenfalls eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich werden, die gesetzeskonform durchgeführt wird. Dies zeigt allerdings auch, dass es gelingen kann, die Planung teilweise auf freiwilliger Basis zu realisieren. Soweit dies nicht möglich ist, bietet das Bodenordnungsrecht die Grundlage für die Bildung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken. Die städtebauliche Rechtfertigung des Bebauungsplanes und die durch diesen ermöglichten Nutzungen liefern damit auch die Grundlage für eine die Eigentümerinteressen berücksichtigende und insoweit möglichst schonende gesetzeskonforme Umlegung. Aus dem Vorher gesagten hält die Stadt an der Planung fest und schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben, die sich innerhalb der Grenzen der verfügbaren Grundstücke bewegen. Jedenfalls im Bereich Windhövelplatz lassen sich allei-</p>

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

		<p>- Die Planung ist auch in Hinblick auf die Verkehrsprognose, die Lärmimmissionsprognose und die Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort fehlerhaft</p>	<p>ne auf städtischen Grundstücken kerngebietstypische Nutzungen realisieren.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen Hier werden die gleichen Gesichtspunkte wie in der Stellungnahme unter Ziff. 36 vorgebracht, sodass insoweit auch auf den Abwägungsvorschlag zu Ziff. 36 verwiesen werden kann.</p>
38	DG Anlage (Strauss)	05.08.09	<p>- fußläufige Verbindung zwischen Kaufhaus Strauss und gepl. EKZ unzureichend, - Anregung, einen konzeptionellen Verbund zwischen dem Kaufhaus Strauss und dem gepl. Einkaufszentrum (EKZ) herzustellen, - Beeinträchtigung durch in der Bauphase wegfällende Stellplätze</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen Die Stadt Haan hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit der Erschließung der notwendigen Garagen / Stellplätze beschäftigt. Die einzig funktionsfähige und verkehrlich regelbare Situation ist, die Parkplätze des neuen Einkaufszentrums über den Windhövel-Platz anzufahren. Der Windhövel-Platz ist, entsprechend im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen, eine öffentliche Verkehrsfläche. Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass zukünftig etwa in diesem Bereich bei Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkehrsbelastung an dem Knoten Windhövel-Platz / Bundesstraße in gleicher Größenordnung wie an der Anbindung Neuer Markt / Bundesstraße zu rechnen ist. Die Stadt Haan hält diese Belastung für absolut verträglich. Entsprechende Untersuchungen weisen nach, dass eine Einbindung in die Lichtsignalanlage möglich ist. Da auch die Fußgängerströme in die Lichtsignalanlage mit eingebunden werden, kann nicht davon gesprochen werden, dass Fußgängerströme für das Kaufhaus Strauß abgebunden werden. Die Stadt Haan ist der Überzeugung, dass für das Kaufhaus Strauß sich das Potential der Laufkundschaft durch die Errichtung des Einkaufszentrums und durch die Stärkung der Verkehrsbeziehungen in diesem Bereich erhöhen wird.</p> <p>Das grundsätzliche Einverständnis der Verwaltungsgesellschaft mbH & Co „Kaufhaus Haan“ KG zum Bebauungsplan 143 wird von der Stadt Haan zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung wurde umfangreich diskutiert, wie und ob im Bebauungsplanverfahren die gewünschte Anbindung des Windhövel-Platzes an den Neuen Markt durch eine attraktive Fußwegeverbindung festgesetzt werden kann. Die Stadt Haan hat sich dazu verpflichtet, im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit einem potentiellen Investor diese Anbindungssituation umfangreich, detailliert und verbindlich zu gestalten. Der Bebauungsplan geht hier nicht unlösbaren Konflikten aus dem Weg. Die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans wären an dieser Stelle überdehnt und nicht mehr sachgerecht. Von daher hat die Stadt Haan sich ausschließlich auf das Mittel der vertraglichen Regelung mit dem zukünftigen Investor konzentriert und ist sich sicher, hier eine abschließende und für alle Beteiligten und auch alle Anlieger zufriedenstellende Lösung zu erreichen.</p> <p>Die derzeit im Areal vorhandene städtische Tiefgarage wird mit Umsetzung der Planung zurückgebaut werden müssen. Auf Grund der derzeit nur geringen Auslastung der Tiefgarage wird davon ausgegangen, dass durch den befristeten Wegfall dieser Stellplätze keine erheblichen Beeinträchtigungen bezgl. der Kundenfrequenz entstehen. Bei Umsetzung der Planung entstehen ca. 500 Stellplätze, welche allen Parksuchenden zur Verfügung gestellt werden. Somit entstehen neue und vermutlich auch attraktivere Stellplätze, wel-</p>

Kommentar [Lu1]: Bitte prüfen

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

		<p>- Bedenken gegen die Ausweisung eines MK-Gebiets für das EKZ</p> <p>- festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht zu Einschränkungen bei event. baulichen Erweiterungen führen</p> <p>- Datenmaterial der Einzelhandelsuntersuchung nicht aktuell</p>	<p>che auch unmittelbar für die Kunden des vorhandenen Kaufhauses genutzt werden können. Die Stadt Haan ist wie der Eigentümer selbst der Meinung, dass Konkurrenz und Ergänzung im Handelssegment das Geschäft belebt und nur die Stärkung der Innenstadt durch neue attraktive Handelsangebote langfristig auch den Erhalt der vorhandenen Handelsangebote sichern kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde im Rat intensiv darüber diskutiert, inwieweit eine Sondergebietsausweisung sinnvoll sein könnte. Man hat sich hier aus folgenden Gründen für die Ausweisung eines MK-Gebietes entschieden: Der Standort liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Haan. Stadtplanerisches Ziel ist es, hier Handelsbetriebe sowie auch zentrale Einrichtungen für Wirtschaft, Verwaltung und Kultur unterbringen zu können. An diesem zentralen Standort eine Ausrichtung des Bebauungsplangebietes allein auf die Nutzung als Einzelhandelsflächen auszurichten wird nicht verfolgt und ist aufgrund der funktionalen Prägung des Umfeldes planerisch nicht sinnvoll. Dieses gilt auch für das Baugebiet MK 1, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für eine Einkaufspassage geschaffen werden sollen. Auch wäre die Unterbringung von Wohnungen zur Stärkung der Funktionen der Innenstadt wünschenswert. Ein Sondergebiet würde diesen Nutzungsmix nicht zulassen. Die Stadt Haan will sich der Dynamik der innerstädtischen Entwicklungen mit der gebotenen Flexibilität stellen. Von daher hat sie sich für die Erstellung eines „Angebotsbebauungsplanes“ mit konkreten Festsetzungen zur Nutzung des ausgewiesenen MK-Gebietes entschlossen.</p> <p>Bei einer alleinigen Ausrichtung des Kerngebietes auf Einzelhandelsnutzungen wäre durch das Bauplanungsrecht die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgeschrieben, um dem Typenzwang nach BauNVO Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO nicht gegeben. Die Planung sieht eine Innenstadterweiterung mit einer innenstadtypischen Nutzungsmischung mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK) vor.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Die nunmehr in die Bebauungsplanfestsetzung aufgenommene Grundflächenzahl ist die maximale Obergrenze, welche grundsätzlich gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässig ist. Von daher kann sich hieraus keine Restriktion für das Kaufhausgebäude ergeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Die Aktualität der Datenbasis des CIMA-Einzelhandelsgutachtens ist aus Sicht der Stadt Haan nicht zu beanstanden. Ein direkter Zusammenhang zwischen der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung mit Schwierigkeiten einzelner Handelsunternehmen ist aus Sicht der Stadt Haan nicht zwingend erkennbar. Laut jüngster</p>
--	--	---	---

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

			<p>Untersuchungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ist das Konsumklima trotz der allgemeinen Wirtschaftskrise nach wie vor relativ stabil. Die niedrige Inflationsrate sowie staatliche finanzielle Anreize tragen maßgeblich dazu bei, dass sich der Konsum positiv entwickelt. Eine Notwendigkeit, das Einzelhandelskonzept auf Grundlage einer erneuten Datenerhebung zu aktualisieren, wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Für Haan besteht vor allem auf Grund des im CIMA-Gutachten ermittelten Kaufkraftabflusses in die Nachbarzentren ein vordringlicher Handlungsbedarf: Nur durch eine Steigerung der innerstädtischen Angebotsvielfalt, wie im Gutachten empfohlen, kann dem Kaufkraftabfluss entgegen gewirkt werden.</p>
39	Bürgerinitiative Innenstadt Haan	28.07.09	<p>- Verweis auf die zu den voran gegangenen Offenlagen vorgetragenen Anregungen vom 21.06.2006, vom 11.01.2007 und vom 07.05.2008, welche inhaltlich aufrecht erhalten werden (siehe Anlage 1a)</p> <p>- Kaufkraft und Zentralität stellen keine Entscheidungsgrundlage dar</p> <p>- erteilter Bauvorbescheid lässt maximale Ausnutzung zu; weitere Einschränkungen im Rahmen vertraglicher Regelungen erscheinen unrealistisch.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen. Die Behauptung, dass die zu den voran gegangenen Verfahrensschritten vorgebrachten Anregungen nur formal zur Kenntnis genommen wurden, ohne sich mit den Argumenten nachvollziehbar zu beschäftigen, wird zurückgewiesen. Da die Anregungen inhaltlich aufrecht erhalten werden, sind diese erneut in die Abwägung einzustellen. Die Anregungen sind - zusammen mit den jeweiligen Prüfergebnissen der Verwaltung - der Anlage 1a dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Einzelhandelsuntersuchung der CIMA, deren Argumentationskette und die Berechnung des Zentralitätsindex werden als richtig angenommen. Es besteht kein sachlicher Anlass, die durchgeführten Berechnungen in der Haaner Einzelhandelskonzeption in Frage zu stellen. Wie der Untersuchung entnommen werden kann, beträgt die Verlagerungsquote für Einzelhandelsbetriebe in der Haaner Innenstadt rund 10%. Zugrunde gelegt sind dabei rund 4,6 Mio. € durch Kaufkraftverlagerung innerhalb der Innenstadt. Zusätzliche 8 Mio. € Haaner Kaufkraft können durch Umverlagerung bei Handelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zukünftig in der Innenstadt gebunden werden. Das heißt, die Haaner Innenstadt wird gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsstandorten im Haaner Stadtgebiet gestärkt. Bzgl. der von der CIMA angesetzten Einwohnerzahl wird von einer sachlich richtigen Bearbeitung des Gutachtens ausgegangen. Die Stadt Haan besitzt derzeit rund 30.000 Einwohner. Inwiefern die Bewohner des Stadtteils Gruiten als potentielle Kunden im Haaner Einzelhandelsbereich gelten können, ist der Einzelhandelsuntersuchung der CIMA zu entnehmen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines möglichst hohen Ausnutzungsgrades für das Stadtzentrum ist legitim und städtebaulich geboten. Die Stadt Haan ist Haupteigentümer der für den Bau des Einkaufszentrums benötigten Flächen und verfügt somit über ein geeignetes Steuerungsmittel, um das Projekt in ihrem Sinne zu beeinflussen.</p>

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

	<p>- Unabhängige Basisdaten und ein Innenstadtkonzept fehlen</p> <p>- Festsetzung eines Kerngebiets lässt keine Beschränkung der Verkaufsfläche zu, die Planung der ITG enthält aber nur Sondergebietstypische Nutzungen: Festsetzung eines MK-Gebiets ist deshalb verfehlt</p> <p>- Inhalt der europaweiten Ausschreibung als Beleg dafür, dass die Planung nur auf die ITG ausgerichtet ist</p> <p>- Verweis auf die Bebauungspläne Nr. 41a und 41d als taugliche Basis zur Erweiterung der Innenstadt</p> <p>- Behauptung, das Projekt der ITG sei für die lokale Versorgungsstruktur schädlich</p>	<p>Mit dem CIMA-Gutachten aus dem Jahre 2006 und der i. R. der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans erhobenen aktuellen Verkehrszählungsergebnisse liegen geeignete Basisdaten zur Entwicklung der Innenstadt vor.</p> <p>Ebenso wird auf das nach wie vor aktuelle und gültige Konzept des „innerstädtischen Rundlaufs“ verwiesen, in das sich auch die Planung einer Einkaufspassage i. R. des Bebauungsplans Nr. 143 zu integrieren hat.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nur zulässig, wenn die beabsichtigte Nutzung sich nicht den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO zuordnen lässt. Dieses ist im vorliegenden Planverfahren nicht der Fall.</p> <p>Mit der Festsetzung eines Kerngebiets soll der Innenstadt typische Nutzungsmix aus Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie und (untergeordnet) Wohnen gesichert und weiter entwickelt werden. Durch die Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche in Zusammenhang mit der nach § 1 (7) BauNVO erfolgten vertikalen Gliederung wird auch der Rahmen zur Entwicklung der Verkaufsflächen vorgegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Die Behauptung wird zurückgewiesen; für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz. Der Verlauf der Ausschreibung, welche die ITG nicht für sich entscheiden konnte, hat erwiesen, dass die Behauptung nicht zutrifft.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Der Anregung, die Bebauungspläne Nr. 41a und 41d als Grundlage zur Erweiterung der Innenstadt zu verwenden wird nicht gefolgt. Eine Umsetzung der innerstädtischen Entwicklungsziele unter den Vorgaben der o. g. Bebauungspläne ist auch Jahrzehnte nach ihrem Inkrafttreten nicht zu Stande gekommen. Auch der Versuch in den 1990-er Jahren, auf der Basis einer ähnlich, wie in den bisherigen Bebauungsplänen vorgesehen, kleinteiligen Konzeption („Laden-Garten-Stadt“), diese Ziele zu erreichen, scheiterte trotz eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens von 30 Projektentwicklern in einem Investorenwettbewerb.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb nur eine grundlegend neue Bauleitplanung unter Gewährleistung größtmöglicher Flexibilität geeignet, ein den <u>aktuellen Anforderungen entsprechendes</u>, Innenstadt verträgliches Einkaufszentrum zu entwickeln.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Die Behauptung wird zurückgewiesen. Die Auswirkungen eines innerstädtischen Einkaufszentrums, wie z.</p>
--	--	--

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

		<p>- Vergleich mit der Stadt Radevormwald: Leerstände in der Innenstadt trotz eines Einkaufszentrums</p> <p>- Zweifel an der Datenbasis zur ergänzenden schalltechnischen Untersuchung, Infragestellung von passiven Lärmschutzmaßnahmen</p>	<p>B. von der ITG geplant, werden durch das CIMA-Gutachten beschrieben: Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, beträgt die Verlagerungsquote für Einzelhandelsbetriebe in der Haaner Innenstadt rund 10%. Zugrunde gelegt sind dabei rund 4,6 Mio. € durch Kaufkraftverlagerung innerhalb der Innenstadt. Zusätzliche 8 Mio. € Haaner Kaufkraft können durch Umverlagerung bei Handelsbetrieben an nicht integrierten Standorten zukünftig in der Innenstadt gebunden werden. Das heißt, die Haaner Innenstadt wird gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsstandorten im Haaner Stadtgebiet gestärkt.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass die Entwicklung des Einkaufszentrums bei bestimmten Warengruppen zu Umsatzverlagerungen und somit auch zu negativen Effekten führen kann. Dies wäre aber auch bezogen auf die jeweilige Warengruppe schon bei der Ansiedlung eines einzigen Konkurrenzgeschäfts der Fall. Ebenso ist bei einem Stillstand der innerstädtischen Zentrenentwicklung Haans davon auszugehen, dass weitere Kaufkraft in die Nachbarzentren abfließen wird.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt; für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz. Die Verhältnisse der Stadt Radevormwald sind für das Verfahren nicht relevant und nicht auf die Haaner Gegebenheiten übertragbar. Vergleichbare Projekte in Städten ähnlicher Größe und Zentrenfunktion zeigen, dass es unter der Voraussetzung einer umfassenden Grundlagenermittlung möglich ist, die bestehende Einzelhandelsstruktur zu bewahren und darüber hinaus positive Synergie-Effekte freizusetzen. Mit der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung der CIMA als eine zentrale Grundlage für die Bauleitplanung ist diese Vorbedingung erfüllt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Pegel der Lärmimmissionen an den Gebädefassaden entlang der Kaiserstraße liegen immer noch im kritischen Bereich. Dies wird im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung ausdrücklich festgestellt. Insofern bleibt der Sachverhalt für die Planung unverändert.</p> <p>Die ergänzende schalltechnische Untersuchung stellt eine erhebliche Lärmvorbelastung für die Fassaden entlang der Kaiserstraße fest die sich durch die Planung nicht wesentlich verändert. Die Fassaden im Bereich des Windhövelplatzes werden durch das geplante Einkaufszentrum im Vergleich zur Ist-Situation deutlich höheren Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 143 werden für die Fassaden, bei denen die Emissionsrichtwerte überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109) festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet auf Grund der bestehenden räumlichen Enge aus.</p> <p>Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen setzt das jeweilige Einverständnis der betroffenen Eigentümer voraus und kann insofern im Bebauungsplan nicht verbindlich festgeschrieben werden. Sie ist weiter gehen den Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und einem möglichen Vorhabensträger vorbehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</p> <p>Die Behauptung wird zurückgewiesen; für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 lassen eine Vielzahl von Projekten unterschiedlicher Vorhabensträger zu. Sie stellen</p>
--	--	--	---

Anlage 1: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“

		- einseitige Ausrichtung der Bauleitplanung auf das Projekt eines Vorhabensträgers	den äußeren Rahmen einer Innenstadt verträglichen Erweiterung mit Kerngebiets typischen Nutzungen dar. Dieser wird durch das Vorhaben der ITG weitgehend ausgenutzt. Der Verlauf der Europa weiten Ausschreibung hat gezeigt, dass auch andere Planungen geringeren Umfangs darstellbar sind.
--	--	--	---