

Stadt Haan
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

03.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Protokoll zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Diskussionsveranstaltung am 03.07.17 im Gebäude der alten Pumpstation, Haan

Podium:

Herr Dürr, Stellvertretender Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter
Herr Sangermann, Leiter Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Zwierzynski, Lidl Immobilienbüro West
Herr Boehmer, TAC Technische Akustik
Herr Dr. Bondzio, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
Herr Roth, ISR

Protokoll:

Herr Göhre, ISR

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Anlass

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 14. Juni 2016 in Haan wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ und zur 33. Änderung des FNP sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Diskussionsveranstaltung und einer Auslegung des Vorentwurfs der Planung im Rathaus statt.

Einführung und Vorstellung des Projektes

Als Moderator führt Herr Dürr als stellvertretender Ausschussvorsitzender durch die Veranstaltung.

Herr Dürr begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Stadt Haan und der beteiligten Büros vor.

Herr Roth erläutert Anlass und Ziel der Planung sowie das durchzuführende Bebauungsplanverfahren: Der bestehende Lidl-Markt entspricht hinsichtlich Größe, Gangbreiten und Warenangebot nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ziel des Verfahrens ist die Errichtung eines neuen Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m² auf einer Brachfläche neben dem bestehenden Markt. Das Bestandsgebäude soll in einen Getränkemarkt umgewandelt werden. Für das Projekt soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit

der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt. Zudem soll der Flächennutzungsplan angepasst werden, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Weiterhin erläutert Herr Roth die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten:

EH-Untersuchung: Das Vorhaben liegt (mit Ausnahme einer kleinen Randfläche) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Düsseldorfer Straße. Es wird eine Umsatzumverteilung stattfinden, jedoch werden keine zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinflusst. Das Einzelhandelsangebot in Haan wird zudem als unterdurchschnittlich eingestuft.

Verkehrsuntersuchung: Die Beurteilung der Verkehrssituation an den Kreuzungsbereichen in der Düsseldorfer Straße variiert gemäß Verkehrsuntersuchung derzeit zwischen „gut“ und „ausreichend“. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität gegeben.

Schalltechnische Untersuchung: Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es z.T. zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel. Die gesetzlichen Grenzwerte gemäß TA Lärm werden jedoch an allen Standorten eingehalten. Im Rahmen des Vorhabens werden mehrere Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt: Im Nordosten des Plangebietes wird eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters werden auf den Zeitraum von 7 bis 21 Uhr begrenzt. Die Anlieferung darf auch in der ruhebedürftigen Zeit zwischen 6 und 7 Uhr stattfinden.

Nachtrag: Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Diskussionsveranstaltung wurden die berücksichtigten Öffnungs-, Liefer- und Betriebszeiten angepasst. Die im Schallgutachten berücksichtigte Öffnungszeit des Lebensmitteldiscounters ist werktags in der Zeit von 7:00 bis 21:45 Uhr. Für den Getränkemarkt werden Öffnungszeiten von werktäglich 8:00 bis 21:00 Uhr berücksichtigt. Für den Lebensmitteldiscounter werden 4 Lkw Anlieferungen werktäglich innerhalb der Anlieferungszeiten von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr (davon 1 Kühl-Lkw in der Zeit von 06.00 Uhr – 07.00 Uhr), für den Getränkemarkt drei LKW-Anlieferungen im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr veranschlagt.

Gemäß Baugenehmigung / Widerspruchsstattgebung für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter besteht zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung am Moorbirkenweg sowie im Bereich der Düsseldorfer Straße 76b und 86 die Auflage zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang Teilen der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens soll weiterhin ein Lärmschutz entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung für den bestehenden Markt sichergestellt werden. Daher wird im VBP die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht weitgehend den genannten Auflagen der bestehenden Baugenehmigung und geht insbesondere hinsichtlich der Länge der zu errichtenden Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze bis an die Düsseldorfer Straße sogar darüber hinaus.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärmschutzwände im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erneuert und erweitert werden. Somit kann insbesondere für die Erdgeschosszonen sowie die Gartenbereiche eine deutliche Entlastung der Schallsituation – über die Anforderungen der TA Lärm hinaus – erreicht werden.

Durch die Verlagerung der Anlieferzone aus dem bisherigen Bereich unmittelbar an der

Grundstücksgrenze östlich des bestehenden Marktgebäudes in den nördlichen Bereich des Plangebietes, kann für weite Teile der angrenzenden Wohnbebauung eine zusätzliche Entlastung der Schallsituation herbeigeführt werden.

Fragen und Anregungen durch die Bürgerinnen und Bürger

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger werden Fragen und Anregungen zur Planung vorgetragen. Die jeweiligen Rückmeldungen der Verwaltung/ Fachvertreter sind im Anschluss beigefügt.

Bei der folgenden Auflistung von Fragen/ Anmerkungen und Antworten handelt es sich um eine sinngemäße Wiedergabe der Wortbeiträge im Verlauf der Veranstaltung.

1. Wortbeitrag:

Wo genau sind die Anlieferzonen für den Lidl- und den Getränkemarkt vorgesehen?

Rückmeldung:

Herr Roth: Die Anlieferzonen befinden sich jeweils im Norden der Gebäude und werden eingehaust.

Nachtrag: Das Außenlager des Getränkemarkts wird z. T. durch Zaunkomponenten eingefasst. Durch die massiven Bauteile / Lärmschutzwand wird die Lärmquelle weitgehend umbaut. Zwischen dem Marktgebäude und der östlichen Grundstücksgrenze sind Gehölzanpflanzungen in Form einer 3-reihigen, freiwachsenden Strauchhecke sowie mehrere Baumpflanzungen festgesetzt, sodass auch eine optische Abschirmung gegen die geplante Nutzung entsteht. Die derzeit in diesem Bereich vorhandene Anlieferzone entfällt, sodass es zu einer Entlastung hinsichtlich des Lärmaufkommens für die angrenzende Wohnbebauung kommt.

2. Wortbeitrag

Darf die Anlieferung bereits ab 6 Uhr erfolgen?

Rückmeldung:

Herr Roth: Ja, die Anlieferung darf ab 6 Uhr erfolgen. Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr wird der Parkplatz auch für Pkw gesperrt.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung werden diverse Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen. Hierzu gehört die Beschränkung der Betriebszeiten (einschließlich der Lieferzeiten). Zweckfremde Nutzungen auf dem Gelände sollen künftig durch Absperrungen unterbunden werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Wortbeitrag:

Die Einladung zu diesem Termin ist sehr kurzfristig erfolgt und ist vermutlich an vielen (betroffenen) Bürgern vorbeigegangen.

Rückmeldungen:

Herr Alparlan: Der Termin wurde über verschiedene städtische Medien frühzeitig angekündigt, u. a. im Amtsblatt. Die Verwaltung wird bei künftigen Veranstaltungen verstärkt darauf achten, dies in Bezug auf alle Bekanntmachungswege zu erreichen.

4. Wortbeitrag:

Auch westlich der Zufahrt befinden sich Wohnnutzungen. Die Menschen wohnen hier z.T. schon seit über 40 Jahren. Deren Interessen sind bei den Planungen nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Rückmeldung:

Herr Roth: In der schalltechnischen Untersuchung wurden alle nächstliegenden Standorte berücksichtigt. Die gesetzlichen Grenzwerte werden hier überall eingehalten. Für die weiter entfernten Standorte ist somit ebenfalls eine Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt.

Nachtrag: Die Wohnnutzung westlich des Marktgeländes an der Düsseldorfer Straße befindet sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen eines Mischgebietes herangezogen. Die Berechnungen zeigen, dass in diesem Bereich die Richtwerte für Mischgebiet nach TA Lärm bereits ohne aktiven Schallschutz vollständig eingehalten werden. Dennoch wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan westlich der Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von 15 m die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand aufgenommen.

5. Wortbeitrag

Die Lärmbelastung ist auch dann sehr hoch, wenn man permanent den knapp eingehaltenen gesetzlichen Grenzwerten ausgesetzt ist.

Rückmeldung:

Herr Boehmer: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind nicht so zu interpretieren, dass die Anwohner permanent den gesetzlichen Grenzwerten ausgesetzt sind. In den Berechnungen wird grundsätzlich das Worst-Case-Szenario betrachtet.

Nachtrag: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zunächst die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, einschließlich der Umsetzung des Getränkemarktes im derzeit noch für den Lidl-Markt genutzten Gebäude zunächst ohne die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Maßgeblich für die rechtliche Einstufung von Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Untersuchung weist nach, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Discounters und des Getränkemarktes – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung – an den Immissionsorten tagsüber und nachts bereits ohne aktiven Schallschutz eingehalten werden.

Durch einzelne, selten auftretende, kurzzeitige Geräuschereignisse können an den betrachteten Immissionsorten während der Tagzeit Maximalpegel auftreten. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden. Nachts ist mit keinen Spitzenpegeln aus den neuen Betrieben zu rechnen.

Gemäß Baugenehmigung / Widerspruchsbescheid für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter besteht zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung am Moorbirkenweg sowie im Bereich der Düsseldorfer Straße 76b und 86 die Auflage zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Im Rahmen der Umsetzung des begründeten Vorhabens soll weiterhin ein Lärmschutz entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung für den bestehenden Markt sichergestellt werden. Daher wird im VBP die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht weitgehend den genannten Auflagen der bestehenden Baugenehmigung und geht insbesondere hinsichtlich der Länge der zu errichtenden Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze bis an die Düsseldorfer Straße sogar darüber hinaus.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärmschutzwände im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erneuert und erweitert werden. Somit kann insbesondere für die Erdgeschosszonen sowie die Gartenbereiche eine deutliche Entlastung der Schallsituation – über die Anforderungen der TA Lärm hinaus – erreicht werden.

Durch die Verlagerung der Anlieferzone aus dem bisherigen Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze östlich des bestehenden Marktgebäude in den nördlichen Bereich des Plangebietes, kann für weite Teile der angrenzenden Wohnbebauung eine zusätzliche Entlastung der Schallsituation herbeigeführt werden.

Demnach ist durch die geplante Maßnahme keine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

6. Wortbeitrag:

Die Lärmbelastung in der Nachbarschaft ist bereits sehr hoch. Der Parkplatz wird außerhalb der Öffnungszeiten als „Rennstrecke“ genutzt. Mit der Eröffnung eines Getränkemarktes ist mit einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen.

Rückmeldung:

Herr Sangermann: Eine Schranke an der Einfahrt wird als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Nachtrag: Im Rahmen der geplanten Erweiterung werden diverse Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen. Hierzu gehört die Beschränkung der Betriebszeiten (einschließlich der Lieferzeiten). Zweckfremde Nutzungen auf dem Gelände sollen künftig durch Absperrungen unterbunden werden. Entsprechende Regelungen sollen im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Gemäß Baugenehmigung / Widerspruchsbescheid für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter besteht zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung am Moorbirkenweg sowie im Bereich der Düsseldorfer Straße 76b und 86 die Auflage zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Im Rahmen der Umsetzung des begründeten Vorhabens soll weiterhin ein Lärmschutz entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung für den bestehenden Markt

sichergestellt werden. Daher wird im VBP die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht weitgehend den genannten Auflagen der bestehenden Baugenehmigung und geht insbesondere hinsichtlich der Länge der zu errichtenden Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze bis an die Düsseldorfer Straße sogar darüber hinaus. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärmschutzwände im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erneuert und erweitert werden. Somit kann insbesondere für die Erdgeschosszonen sowie die Gartenbereiche eine deutliche Entlastung der Schallsituation – über die Anforderungen der TA Lärm hinaus – erreicht werden.

Durch die Verlagerung der Anlieferzone aus dem bisherigen Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze östlich des bestehenden Marktgebäude in den nördlichen Bereich des Plangebietes, kann für weite Teile der angrenzenden Wohnbebauung eine zusätzliche Entlastung der Schallsituation herbeigeführt werden.

7. Wortbeitrag:

Die Auflage einer Schranke ist auch in der Baugenehmigung für den bestehenden Lidl-Markt verankert. Dennoch wird der Parkplatz nach Ladenschluss und sonntags intensiv genutzt.

Rückmeldung:

Herr Alparslan: Wir werden bei dem Vorhaben vermehrt auf die Einhaltung der Beschränkung der Einfahrt achten.

Nachtrag: Im Rahmen der geplanten Erweiterung werden diverse Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen. Hierzu gehört die Beschränkung der Betriebszeiten (einschließlich der Lieferzeiten). Zweckfremde Nutzungen auf dem Gelände sollen künftig durch Absperrungen unterbunden werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

8. Wortbeitrag:

Das Gebiet westlich der Einfahrt war früher als Mischgebiet festgesetzt. Früher lief der Betrieb des ansässigen Unternehmens von 7 bis 16 Uhr. Danach war es ruhig. Heute geht der Betrieb bis 21 Uhr. Die Belastung ist im Laufe der Zeit deutlich extremer geworden. Dies ist eine enorme Zumutung für die Anwohner.

Rückmeldung:

Herr Alparslan: Die gesetzlichen Grenzwerte für die Wohnbebauung in der Umgebung des Marktes werden eingehalten. Die Grenzwerte sind uns so vom Gesetzgeber vorgegeben worden, um auf dieser Grundlage die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilen zu können. Über die beschriebenen Maßnahmen zum Lärmschutz hinaus werden wir dem Betreiber somit wenige weitere Vorschriften auferlegen können. Weiterhin befindet sich das betroffene Gebäude innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes (GE). Der in der schalltechnischen Untersuchung gewählte Ansatz als Mischgebiet (MI) kommt den betroffenen Bewohnern also bereits zugute.

Nachtrag: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, einschließlich der Umsetzung des Getränkemarktes im derzeit noch für den Lidl-Markt genutzten Gebäude ermittelt. Maßgeblich für die rechtliche Einstufung von Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Untersuchung weist nach, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Discounters und des Getränkemarktes – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung – an den Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden.

Durch einzelne, selten auftretende, kurzzeitige Geräuscheignisse können an den betrachteten Immissionsorten während der Tagzeit Maximalpegel auftreten. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden. Nachts ist mit keinen Spitzenpegeln aus den neuen Betrieben zu rechnen.

Demnach ist durch die geplante Maßnahme keine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

9. Wortbeitrag:

Die Verkehrsbelastung auf der Düsseldorfer Straße und somit auch die Schallimmissionen sind extrem hoch. Es ist derzeit kaum möglich, von den einmündenden Straßen auf die Düsseldorfer Straße einzubiegen. Die Verkehrsbelastungen aufgrund einzelner Nutzungen, wie beispielsweise der nahegelegenen Autowaschanlage wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Rückmeldung:

Herr Bondzio: Die Verkehrsbelastung auf der Düsseldorfer Straße ist tatsächlich bereits sehr hoch. Deshalb bestehen hier mehrere Ampelanlagen. Die Grundstückszufahrten können nicht zu allen Zeiten uneingeschränkt genutzt werden.

Herr Roth: Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchungen sind alle vorhandenen Verkehre - auch diejenigen zu und von den benachbarten Nutzungen - berücksichtigt worden. Es haben entsprechende Verkehrszählungen stattgefunden.

Nachtrag: Die Leistungsfähigkeit Düsseldorfer Straße/ Zufahrt Lidl-Markt wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch die Brilon Bondzio Weise Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH überprüft. Demnach liegt die Gesamtauslastung des Knotenpunktes aktuell bei 0,44. Somit bestehen noch erhebliche Kapazitätsreserven. Die Verkehrsqualität wird für alle Fahrspuren mit B (gut) gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bewertet. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird sich die Gesamtauslastung am Knotenpunkt durch das Vorhaben auf 0,48 erhöhen, womit nach wie vor erhebliche Kapazitätsreserven bestehen. Die Verkehrsqualität wird auch im Prognoseplanfall für alle Fahrspuren mit B eingestuft, mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt vom Marktgelände (Stufe C - befriedigend).

10. Wortbeitrag

Die vorhandene Parkplatzabsicherung funktioniert offensichtlich nicht. Die Einhaltung

der Auflagen muss konsequenter überwacht werden. Mehrere Discounter haben ein Tor und nicht lediglich eine Schranke zur Absperrung. Diese Option sollte auch bei diesem Vorhaben geprüft werden.

Rückmeldung:

Herr Alparslan: Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

Nachtrag: Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 gehört ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. Hierin werden u.a. Regelungen zu folgenden Aspekten getroffen: Die Umsetzung der Zufahrtssperre außerhalb der Betriebszeiten mittels eines Tores.

11. Wortbeitrag

Prinzipiell muss der Sinn dieses Projektes überdacht werden. Lebensmitteldiscountern werden immer wieder enorme Flächen zugestanden mit Parkplätzen, die überhaupt nicht benötigt werden. Hier sollen Prachtbauten errichtet werden, die nicht notwendig sind. Generell ist in Haan ausreichend Verkaufsfläche vorhanden. Man könnte an dieser Stelle stattdessen besser Wohnungen errichten.

Wenn die Digitalisierung weiter voranschreitet, werden solche Vorhaben ohnehin obsolet.

Die Bürgerveranstaltungen zu diesem Thema werden zudem in der Regel nach dem Motto „das auch noch schnell abhaken“ veranstaltet.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Wir werden uns mit der vorgebrachten Kritik auseinandersetzen. Der Vorwurf, die frühzeitige Beteiligung würde von der Verwaltung nur „abgehakt“ weisen wir entschieden zurück. Dieser Schritt ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und wird von uns gewissenhaft bearbeitet. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden aufgenommen und geprüft.

Herr Roth: Im Einzelhandelskonzept der Stadt Haan wird ein deutliches Defizit an Einzelhandel in Haan festgestellt. Ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft geht deshalb in die Nachbarstädte. Um dem Onlinehandel entgegenzuwirken, ist insbesondere eine Stärkung des stationären Handels erforderlich.

Nachtrag: Gegenüber der in der Diskussionsveranstaltung vorgestellten Planung wurde die Verkaufsfläche für den neuen Lidl-Markt von 1.480 m² auf 1.380 m² reduziert. Derzeit existiert in Haan nur ein strukturprägender Getränkefachmarkt. Die Ansiedlung eines Getränkefachmarktes am Standort wird auch daher als sinnvoll erachtet, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Regel nur auf einer untergeordneten Fläche angeboten wird. Der Getränkemarkt stellt somit eine nachfragegerechte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes dar.

12. Wortbeitrag

Stimmt es, dass das Projekt im Ausschuss bereits einmal abgelehnt worden ist.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Nein, ein Votum gegen das Vorhaben durch den Ausschuss hat es nicht gegeben.

13. Wortbeitrag

Es existiert doch bereits ein Getränkemarkt in Haan. Wir brauchen an dieser Stelle keinen weiteren. Warum hat man Lidl nicht dazu überredet, einfach eine „normale“ Erweiterung des Marktes auf dem vorhandenen Grundstück vorzunehmen. Dann könnte man statt des neuen Marktes Wohnungen errichten.

Das Vorhaben wird den Abfluss einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in die Nachbarstädte nicht verhindern. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass andere Städte, wie beispielsweise Hilden ein deutlich besseres Gesamtkonzept und eine funktionierende Fußgängerzone haben.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Eine Wohnbebauung an dieser Stelle ist im Ausschuss abgelehnt worden und passt nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Herr Zwierzynski: Wir haben es im Einzelhandel mit einem stark veränderten Kundenverhalten zu tun. An dieser Stelle haben wir die einmalige Chance, das alte Gebäude bestehen zu lassen und einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Nachtrag: Das Plangebiet zählt seit der letzten Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan im Jahr 2013 vollständig zum Zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße. Dem Lidl-Markt kommt hierbei eine maßgebliche Bedeutung für die Nahversorgung in Unterhaan zu.

Die Ansprüche und das Einkaufsverhalten der Kunden haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich verändert. Durch die räumliche Enge und die in Teilen defizitäre Einkaufsatmosphäre kann auf die aktuellen Marktanforderungen und Kundenwünsche nicht hinreichend reagiert werden. Zur perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion durch den Lidl-Markt am Standort Düsseldorfer Straße ist daher eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes notwendig.

Die Umnutzung des bestehenden Marktgebäudes zu einem Getränkemarkt wird nicht zuletzt daher als sinnvoll erachtet, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Regel nur auf einer untergeordneten Fläche angeboten wird. Der Getränkemarkt stellt somit eine nachfragegerechte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes dar.

In Bezug auf mögliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren wurde im Rahmen des Planverfahrens durch das Büro Stadt + Handel eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Demnach ist durch das Vorhaben keine Gefährdung der Versorgungsfunktion der Haaner Innenstadt zu erwarten.

Die Planungen für den Nahversorgungsstandort orientieren sich somit nicht einseitig an den Investoreninteressen, sondern verfolgen das Ziel der Sicherung der Nahversorgung in Unterhaan.

14. Wortbeitrag

Man hätte den veränderten Ansprüchen der Kunden doch auch durch eine Erweiterung

des Bestandsgebäudes entgegenkommen können.

Rückmeldung:

Herr Zwierzynski: Mit dem Neubau schaffen wir deutlich bessere Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter und breitere, generationenfreundliche Gänge. Dies wäre mit einer „einfachen“ Erweiterung des Marktes in dem Maße nicht möglich gewesen.

15. Wortbeitrag

Die Interessen von Lidl an dieser Stelle sind offensichtlich und prinzipiell verständlich, entsprechen jedoch nicht den Interessen der Bürger. Die Stadt hätte die Möglichkeit, das Vorhaben deutlich stärker zu reglementieren.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Die Mehrheit der Bürger, mit denen ich gesprochen habe, scheint sich eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes zu wünschen und dieses Vorhaben zu unterstützen.

16. Wortbeitrag

Das Vorhaben wird Kundschaft aus der Haaner Innenstadt abziehen. Es gab letzte Woche erst eine Veranstaltung zum Vorhaben „Windhövel“. Demnach soll es doch Ziel sein, die Haaner Innenstadt zu stärken. Die beiden Projekte stehen im Widerspruch zueinander.

Rückmeldung:

Herr Zwierzynski: Wir sehen durch unser Vorhaben keine Beeinträchtigung der Haaner Innenstadt. Wir planen ja keinen komplett neuen Markt und das Sortiment am Standort wird nicht verändert oder erweitert.

Herr Alparslan: Im Plangebiet besteht bereits ein Lidl-Markt. Hinsichtlich des Angebotes wird es keine wesentliche Veränderung des Status quo geben. Beim Projekt „Windhövel“ sprechen wir über einen Vollsortimenter mitten im Zentrum. Die beiden Märkte werden also nicht in unmittelbarer Konkurrenz zueinander stehen.

Nachtrag: Das Plangebiet zählt seit der letzten Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan im Jahr 2013 vollständig zum Zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße. Dem Lidl-Markt kommt hierbei eine maßgebliche Bedeutung für die Nahversorgung in Unterhaan zu.

Die Ansprüche und das Einkaufsverhalten der Kunden haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich verändert. Durch die räumliche Enge und die in Teilen defizitäre Einkaufsatmosphäre kann auf die aktuellen Marktanforderungen und Kundenwünsche nicht hinreichend reagiert werden. Zur perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion durch den Lidl-Markt am Standort Düsseldorfer Straße ist daher eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes notwendig.

Die Umnutzung des bestehenden Marktgebäudes zu einem Getränkemarkt wird nicht zuletzt daher als sinnvoll erachtet, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Regel nur auf einer untergeordneten

Fläche angeboten wird. Der Getränkemarkt stellt somit eine nachfragegerechte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes dar.

In Bezug auf mögliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren wurde im Rahmen des Planverfahrens durch das Büro Stadt + Handel eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Demnach ist durch das Vorhaben keine Gefährdung der Versorgungsfunktion der Haaner Innenstadt zu erwarten.

Die Planungen für den Nahversorgungsstandort orientieren sich somit nicht einseitig an den Investoreninteressen, sondern verfolgen das Ziel der Sicherung der Nahversorgung in Unterhaan.

17. Wortbeitrag

Der vor einigen Jahren diskutierte Getränkemarkt beim nahe gelegenen Hagebaumarkt wurde nicht genehmigt – mit dem Argument, dass dieser zentrenrelevantes Angebot vorhält. Was ist bei dem hier diskutierten Vorhaben anders?

Rückmeldung:

Herr Roth: Das ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan. Hierin sind konkrete zentrale Versorgungsbereiche vorgegeben. Der Standort am Hagebaumarkt liegt – anders als das hier behandelte Vorhaben – nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Dementsprechend dürfen dort keine nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden.

18. Wortbeitrag

Lidl hat sich bei der Planung des bestehenden Marktes im Jahr 1999 gegen die Errichtung eines Getränkemarktes verwehrt. Warum soll nun an dieser Stelle doch ein Getränkemarkt entstehen?

Rückmeldung:

Herr Zwierzynski: Ich kann die Situation von damals nicht einschätzen. Bei den aktuellen Planungen richten wir uns nach der heutigen Situation.

19. Wortbeitrag

Es ist offensichtlich, dass Lidl sich durch das Vorhaben Vorteile in Form höherer Umsätze verspricht. Dementsprechend wird das Projekt nicht die Frequenz in der Innenstadt fördern.

Rückmeldung:

Herr Alparslan: Wir sehen durch das Vorhaben wie beschrieben keine merkliche Beeinträchtigung der Innenstadt. Es gab ursprünglich Bestrebungen, an dieser Stelle andere Einzelhandelsnutzungen vorzusehen. Diese haben wir abgelehnt, da wir durch sie die Gefahr gesehen haben, dass Kundschaft aus der Innenstadt abgezogen werden könnte.

20. Wortbeitrag

Lidl verspricht sich von diesen Vorhaben vor allem hohe Steuerabschreibungen. Hierdurch werden sinnlos unsere Flächen verbaut. Geben Sie die Fläche stattdessen für Wohnbauland frei.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Die Option, die Fläche als Wohnbauland auszuweisen, wurde wie beschrieben vom Ausschuss geprüft und aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

21. Wortbeitrag

Lidl verfolgt mit dem Vorhaben das Interesse, mehr Kundschaft anzulocken. Gibt es Berechnungen, wie stark die Kundenfrequenz steigen wird.

Rückmeldung:

Herr Boehmer: Wir gehen für den Lidl-Markt von einem Anstieg der Kundenfrequenz um rund 50 % aus. In den Spitzenstunden haben wir aktuell rund 100 Kundenzufahrten pro Stunde. Nach Umsetzung des Vorhabens werden es voraussichtlich bis zu 150 Kundenzufahrten pro Stunde sein. Weiterhin rechnen wir mit bis zu 40 Kundenzufahrten pro Stunde für den Getränkemarkt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Kunden beide Märkte aufsuchen werden, sodass man die beiden Zahlen nicht einfach addieren darf.

22. Wortbeitrag

Es ist das Argument vorgebracht worden, dass viele Kunden weiterhin nach Hilden zum Einkaufen fahren werden, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt wird. Wieso sollten die Kunden aber hiervon abgehalten werden, wenn das Angebot am Standort wie beschrieben doch gar nicht erweitert wird.

Rückmeldung:

Herr Dürr: Nach Rücksprache mit vielen Bürgern habe ich den Eindruck, dass ein großes Interesse an dem Vorhaben besteht. Durch eine Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes können einige davon abgehalten werden, zum Einkaufen in die Nachbarstädte zu fahren.

23. Wortbeitrag

Bei den Planungen sollten die Interessen von Fußgängern und Radfahren stärker berücksichtigt werden – insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit.

Rückmeldung:

Herr Alparslan: Das ist ein berechtigtes Anliegen, dass wir im weiteren Verfahren prüfen werden.

Nachtrag: In die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde inzwischen auch eine von der MIV-Zufahrt getrennte Zufahrtmöglichkeit im Süden des Plangebietes für die Fußgänger und Radfahrer aufgenommen.

24. Wortbeitrag

Die Müllentsorgung des Lidl-Marktes war in der Vergangenheit nicht richtig geregelt (überfüllte Mülltonnen auf dem Bürgersteig an der Düsseldorfer Straße).

Rückmeldung:

Herr Dürr: Ihr Anliegen betrifft nicht den hier diskutierten Bebauungsplan wird aber von den anwesenden Lidl-Vertretern aufgenommen.

Abschluss der Veranstaltung

Herr Roth: Ihre Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Pläne und Gutachten können weiterhin im Internet oder bei der Stadt eingesehen werden. Das Protokoll zum heutigen Tag wird ebenfalls online gestellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung läuft noch bis zum 17.07.17. Solange haben Sie die Möglichkeit noch weitere Stellungnahmen einzureichen.

Herr Dürr bedankt sich für die Beiträge und schließt die Veranstaltung.

Haan, 26.07.2019

Dipl.-Ing. Bauassessor Ulrich Göhre

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH