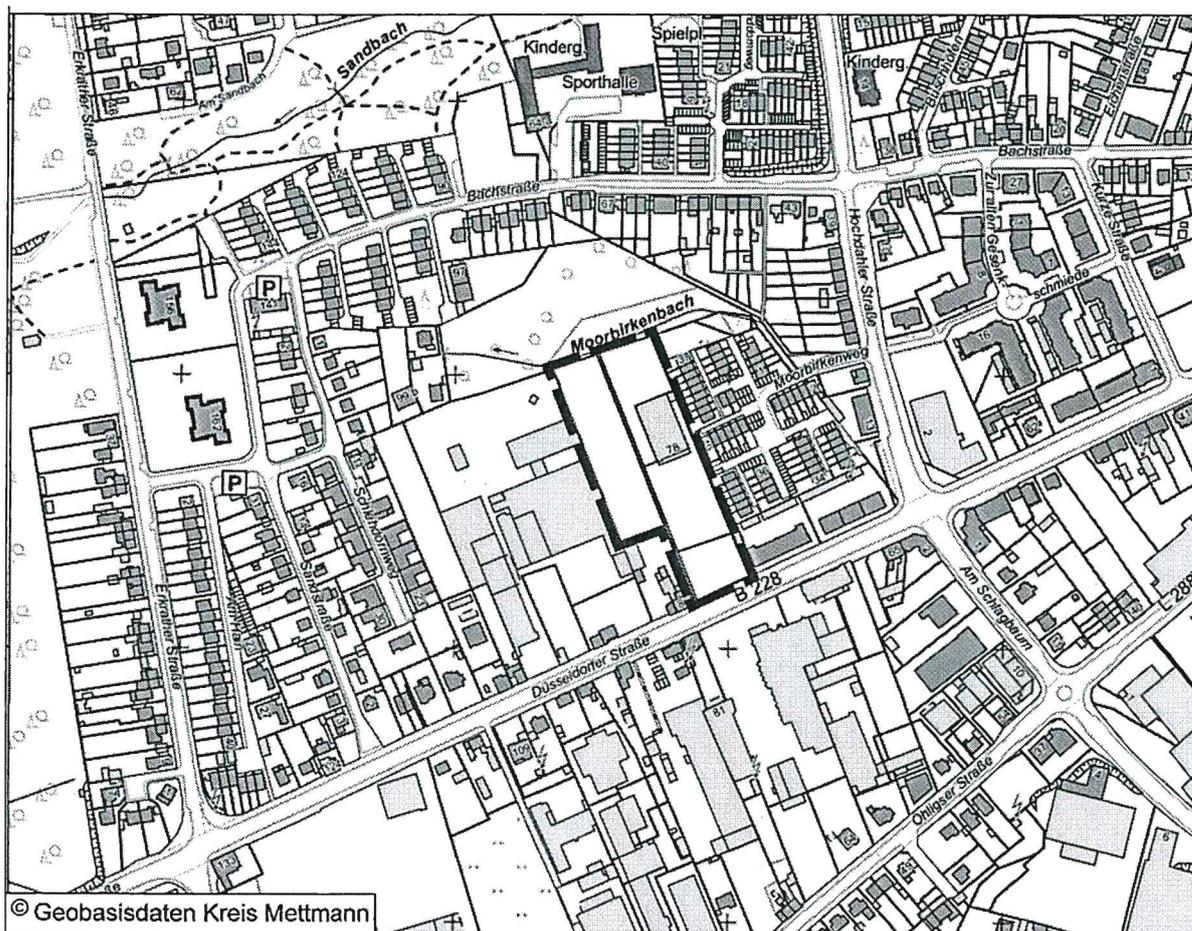


STADT HAAN

33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“



BEGRÜNDUNG

Stand: 26.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Darstellung des Verfahrensablaufes	4
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	5
1.5 Vorhandenes Planungsrecht	5
1.5.1 Regionalplan	5
1.5.2 Flächennutzungsplan	6
1.5.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	6
1.5.4 Bebauungsplan	6
1.5.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete (Natura 2000-Gebiete)	6
1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.7 Ziel und Zweck der Planung	7
2. Planungsgrundlagen	9
2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	9
2.2 Einzelhandelskonzept	9
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
2.4 Verkehrliche Erschließung	11
2.5 Lärmimmissionen	13
2.6 Störfallbetriebe	16
2.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung	16
2.8 Kampfmittel	17

3. Umwelt- und Artenschutz	19
4. Anlagenverzeichnis.....	20

1. Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Haan/ Rheinland in Nordrhein-Westfalen. Haan übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Die Stadt Haan liegt rd. 20 km östlich des Oberzentrums Düsseldorf, rd. 9 km nordwestlich des Mittelzentrums Solingen und rd. 15 km westlich des Oberzentrums Wuppertal.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Haan. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße 228 / Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen, im Norden durch angrenzende Waldflächen und im Osten durch angrenzende Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorfer Straße. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813 und 814. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 12.920 m². Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am 14.06.2016 den Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 03.07.2017 eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durchgeführt. Anschließend bestand bis zum 17.07.2017 die Möglichkeit, Stellungnahmen einzureichen.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2017 bis zum 31.07.2017.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zum einen die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarkts der Fa. Lidl und der vorgelagerten Stellplatzanlage mit Anbindung an die Düsseldorfer Straße und zum anderen die südwestlich angrenzenden, derzeit brachliegenden Flächen. Die Flächen des Lidl-Markts verfügen zur Straße hin über Stellplätze, während sich der Markt selbst auf dem hinteren Grundstücksabschnitt befindet. Der Kundenverkehr wird rein über die Düsseldorfer Straße abgewickelt. Das Plangebiet ist dazu bereits im Bestand über eine bestehende Lichtsignalanlage (LSA) an die Düsseldorfer Straße angebunden. Die Anlieferung erfolgt derzeit an der östlichen Seite des Marktes, an der Grenze zur Wohnbebauung. Aus diesem Grund wurde auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Sichtschutzwand errichtet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit Mulden zur Niederschlagsrückhaltung bzw. Versickerung ausgebildet wurde. Die Mulden wurden punktuell mit Erlen bepflanzt.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Östlich grenzt die Wohnbebauung des Moorbirkenwegs an das Plangebiet der Flächenutzungsplanänderung. Im Norden grenzen Waldflächen und ein schützenswerter Landschaftsbestandteil an das Plangebiet. Westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich verläuft die Bundesstraße 228/Düsseldorfer Straße. Das Umfeld an der Düsseldorfer Straße ist durch eine Mischung gekennzeichnet. Es sind gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen unterschiedlichster Art vorzufinden. Gleichzeitig ist der Charakter des Umfelds durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Der Anschluss an die Bundesautobahn 46 erfolgt nördlich in rd. 2,5 km Entfernung über die Autobahnanschlussstelle Haan-West.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

1.5.1 Regionalplan

Das Plangebiet stellt sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RLP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

1.5.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Allerdings grenzt das Plangebiet nordwestlich an ein Schutzgebiet mit der Festsetzung „Geschützter Landschaftsbestandteil“. Dieser vorhandene, als schützenswerter Landschaftsbestandteil eingestufte Bereich ist entsprechend seiner heutigen Nutzung als Wald ausgewiesen.

Dies bedeutet, dass auf der Fläche selbst „alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können [...] verboten“ sind (Landschaftsplan Kreis Mettmann, Textliche Festsetzungen, Stand 2012, S. 430). Ein einzuhaltender Abstand ist jedoch nicht zu vorgegeben.

1.5.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahr 1999. Dieser setzt im südlichen Bereich des Plangebiets u.a. eine gewerbliche Nutzung (GE) nach § 8 BauNVO fest. Im nördlichen Bereich befindet sich die Festsetzung einer Maßnahmenfläche A für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, welche auch für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgesehen ist.

1.5.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete (Natura 2000-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutzgebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach keine Natura 2000-Gebieten sowie deren Wirkzonen tangiert.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes. Das NSG „Spörkelnbruch“ umfasst Grün- und Waldflächen, die zusätzlich als gleichnamiges FFH-Gebiet ausgewiesen sind.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG Hildener Stadtwald/ Itter“ liegt etwa 200 m nördlich und 400 m westlich des Plangebietes.

Der ca. 250 m nördlich des Plangebietes verlaufende Sandbach ist als natürlicher oder naturnaher, unverbauter Fließgewässerbereich ein nach § 42 LNatSchG NRW bzw. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Gemäß § 50 UVPG wird die Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung sind im separat erstellten Umweltbericht zur 33. Flächennutzungsplanänderung (Anlage zur Begründung) integriert.

1.7 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einzelhandel-Standorts Düsseldorfer Straße. Der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt (mit 799 m² Verkaufsfläche) an der Düsseldorfer Straße konnte sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich an diesem Standort etablieren. Er liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“. Dieser Nahversorgungsstandort zwischen den Stadtteilen Haan-West und Unterhaan dient der Versorgung beider Stadtteile. In der vom Rat der Stadt Haan am 17.12.2013 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ (EHK) für die Stadt Haan haben die Gutachter dem Lidl-Lebensmittelmarkt bescheinigt, einer von drei Einzelhandelsbetrieben zu sein, die den Nahversorgungsbereich Düsseldorfer Straße prägen und eine Magnetfunktion ausüben. Zur Sicherung dieses Standorts sind der Neubau eines großflächigen Lidl-Lebensmittelmarkts und die Weiterentwicklung durch Nachnutzung des vorhandenen Marktgebäudes durch einen Getränkemarkt beabsichtigt. Für die Errichtung des großflächigen Einzelhandels muss der Bebauungsplan geändert werden, da großflächiger Ein-

¹ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Endbericht, 11.11.2013, S.82-86.

zelhandel nur in Sondergebieten sowie Kerngebieten zulässig ist und der aktuelle Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festsetzt.

Der Bebauungsplan kann aber nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig, um die geplanten Sondergebiete „Lebensmitteldiscountmarkt“ und „Getränkemarkt“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt und Getränkemarkt“. Zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Grünstrukturen, in Anbindung an den geschützten Landschaftsbestandteil, erfolgt im nordwestlichen Randbereich eine Änderung der Darstellung zugunsten einer Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“. Zudem wird im Zuge der FNP-Änderung eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche 35972/8 Ha vorgenommen (siehe Kap. 2.1).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 33. Änderung gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt - und – Getränkemarkt - “ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“ vorgenommen. Die maximale Verkaufsfläche wird für den Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.380 m², für den Getränkemarkt auf 799 m² beschränkt.

Im Änderungsgebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine Fläche, die mit der Nummer 35972/8 Ha und der Altlastenklasse 2 („keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“) registriert ist. Diese wird im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2 Einzelhandelskonzept

Der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“.

Der bestehende Lidl-Lebensmittelmart liegt in Gänze innerhalb der Grenzen des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Mit dem Neubau und der Verschiebung des Marktes im Plangebiet wird die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs in nordwestliche Richtung überschritten. Dabei überschreitet die geplante Verkaufsfläche die ausgewiesene Grenze um wenige Meter. Der Großteil wird durch Nebenräume und Lagerflächen überschritten. Dies ist zum einen der räumlichen Ausdehnung des Marktes sowie der Lage auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück geschuldet.

Die Sortimentsfestsetzungen und deren Einstufung als zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante oder nichtzentrenrelevante Sortimente richten sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ nach der "Haaner Sortimentsliste", um den stadtentwicklungspolitischen Zielen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung Rechnung zu tragen.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß Kapitel 1.5.1 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind nach landesplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG (Raumordnungsgesetz) als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sieht der LEP NRW große Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen vor.

Die in dem LEP NRW unter Kapitel 6.5 enthaltenen Ziele sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten, die in dem LEP NRW enthaltenen Grundsätze sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des LEP NRW und des § 11 Absatz 3 BauNVO wurden zwei städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalysen erstellt, um die Auswirkungen der Planung, auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Haan und die benachbarten Kommunen für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes sowie die standort- und stadtverträgliche Nutzungsoption des Bestandsmarktes, zu überprüfen²³. Ziel war es, eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Erweiterungen zur Standortsicherung zur Verfügung zu stellen. Durch das Gutachten wird die Einhaltung der für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW überprüft.

Bei der Erstellung der beiden Gutachten wurde noch von einer geplanten Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von 1.480 m² ausgegangen. Seither wurde die Planung angepasst und die Verkaufsfläche auf 1.380 m² reduziert. Es ist also grundsätzlich durch die Umsetzung

² Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

³ Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

des Vorhabens mit tendenziell geringeren Auswirkungen zu rechnen als im Rahmen der Gutachten prognostiziert.

Folgende zusammenfassende Ergebnisse lassen sich daraus für beide Ansiedlungsvorhaben festhalten:

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Haan liegt. Aus fachgutachtlicher Sicht wird empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren, indem man diesen ausweitet. Hierzu ist auszuführen, dass im Laufe des Verfahrens die Größe des geplanten neuen Marktgebäudes reduziert und die Position des Gebäudes geringfügig in Richtung Süden verschoben wurde. Zudem ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Gebäudes als Lagerfläche zu nutzen. Des Weiteren handelt es sich bei den Festlegungen der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept um keine parzellenscharfe Abgrenzung, so dass die genannte geringfügige Überschreitung als unkritisch anzusehen ist.

Durch die Vorhabenplanung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen der Stadt Haan sowie der Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Das Vorhaben ist als kongruent zu den Zielen des LEP NRW einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Ein- und Ausfahrt mit der bereits vorhandenen Lichtsignalanlage über die Düsseldorfer Straße. Im vorderen Bereich können bestehende Stellplätze genutzt werden, während im hinteren Bereich des Grundstücks bei den Einzelhandelsmärkten die Stellplätze teils modifiziert und teils neu angelegt werden.

Die Anlieferung findet zudem nicht mehr auf der Ostseite des Bestandsgebäudes, welche an die wohnbauliche Nutzung anknüpft statt, sondern wird an die Nordseite verlagert. Auch der Neubau wird auf der nördlichen Seite mit Waren beliefert, sodass die Erschließung durch eine zentrale, mittige Durchwegung gewährleistet werden kann. Die bisherige

Anlieferungsstelle wird begrünt, sodass Lärmimmissionen auf den Grundstücken der Anwohner am östlichen Rand des Plangebiets reduziert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes über die Einfahrt an der Düsseldorfer Straße verlief bis dato ohne Schwierigkeiten. Konflikte sind auch mit der Verkaufsflächenerweiterung durch die Nachnutzung des vorhandenen Marktes nicht zu erwarten. Dennoch wurde im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die verkehrliche Anbindung des Einzelhandels und die Funktionsfähigkeit des Straßensystems im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich geprüft und bewertet⁴. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das heutige Verkehrsaufkommen kann an den beiden Knotenpunkten Düsseldorfer Straße (B 228) / Anbindung SB-Markt sowie Düsseldorfer Straße (B 228) / Hochdahler Straße leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Anbindung SB-Markt ergibt sich eine gute Verkehrsqualität (QSV B) und am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Hochdahler Straße eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D).

Bis zum Jahr 2025 ist auch ohne Neubau des SB-Marktes mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Qualität des Verkehrsablaufs in diesem Prognose-Nullfall verschlechtert sich gegenüber der heutigen Situation jedoch nur geringfügig. Am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Anbindung SB-Markt ergibt sich wie im Analysefall eine gute Verkehrsqualität (QSV B) und am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Hochdahler Straße weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D).

Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einem Kundenzuwachs und damit mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Berechnungen zeigen, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen dieses Prognose-Planfalls weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. Gegenüber dem Prognose-Nullfall kommt es zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Verkehrsqualität. Am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Anbindung SB-Markt ergibt sich eine befriedigende Verkehrsqualität

⁴ Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nah-versorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Projektnummer 3.1110_2, Mai 2017

(QSV C) und am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße (B 228) / Hochdahler Straße weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.“

Zu weiteren Ausführungen wird auf das im Anhang beigefügte Gutachten verwiesen.

Rad- und Fußläufiger Verkehr, ÖPNV

Eine Erschließung des Plangebiets für den Rad- und Fußgängerverkehr ist durch das bestehende Rad- und Fußwegenetz gesichert. Die im Bestand vorhandene Anbindung des Plangebietes an das östlich angrenzende Wohngebiet über einen Fuß- und Radweg wird zur Standortsicherung beibehalten. Im Süden wurde zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Fuß- und Radweg zur Düsseldorfer Straße / B228 separat von der eigentlichen Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

In etwa 200 m Entfernung an der Kreuzung Düsseldorfer Straße/ Hochdahler Straße befindet sich die Bushaltestelle Am Schlagbaum. In entgegengesetzter Richtung, in etwa 500 m Entfernung, liegt die Haltestelle Waldfriedhof. Beide Haltestellen werden durch die Buslinie 784 bedient und binden das Plangebiet an den ÖPNV an.

2.5 Lärmimmissionen

Im Zuge des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet selbst zu begutachten⁵.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Öffentlicher Straßenverkehr – freie Schallausbreitung

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 46 dB(A) und 74 dB(A) und nachts zwischen

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Markts auf der Düsseldorfer Straße im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 der Stadt Haan, TAC – Technische Akustik, Bericht Nr. 1879-19-1-B, 24.07.2019

39 dB(A) und 67 dB(A). Im Bereich der bestehenden und der geplanten Gebäude liegen die Beurteilungspegel zur Tagzeit allerdings bei 55 dB(A), die Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit eingehalten. Eine Betrachtung während der Nachtzeit ist auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des durch das Vorhaben hervorgerufenen Gewerbelärms wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen 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 größtenteils eingehalten werden. Einzige Ausnahme stellen die Grundstücke unmittelbar gegenüber der geplanten Anlieferzone dar.

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 und 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 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 vorgenommen. 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.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind in den Erdgeschosszonen und Außenbereichen der Wohnbebauung am Moorbirkenweg unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwände Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 51 dB(A) tags sowie von 23 dB(A) bis 32 dB(A) nachts zu erwarten. Für die Obergeschosse liegen die prognostizierten Pegel bei maximal 54 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts.

Für das Grundstück der Düsseldorfer Straße 76b sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) tags bzw. 37 dB(A) nachts zu erwarten. Für die Obergeschosse werden maximale Pegel von 55 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden demnach in diesen Bereichen eingehalten.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan westlich des Plangebietes der Ein- und Ausfahrt im Süden auf einer Länge von 15 m ebenfalls die Errichtung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand aufgenommen. Dies entspricht der Festsetzung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 112. Hierdurch sollen insbesondere die an der Grundstücksgrenze gelegenen Fassaden des hier befindlichen Bestandsgebäudes Düsseldorfer Straße 86 gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden. An der Ostseite dieses Gebäudes sind somit Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts zu erwarten.

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (Ge) dargestellt. Somit werden die hierfür maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Ebenso werden die Richtwerte für Mischgebiete (tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)) klar eingehalten. Diese Richtwerte werden in der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der hier vorhandenen Wohnnutzung hilfsweise zu Rate gezogen.

Zusammenfassend ist durch die geplante Maßnahme keine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Bebauung zu erwarten.

Detailliertere Aussagen können dem Schallgutachten, das dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, entnommen werden.

2.6 Störfallbetriebe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Achtungsabstand zum Plangebiet aktuell keine Störfallbetriebe angesiedelt. Im gesamten Plangebiet der Stadt Haan ist lediglich ein Störfallbetrieb im Stadtteil Gruiten, mit einem Achtungsabstand von 500 m, bekannt. Aus den angrenzenden Nachbarkommunen sind keine Störfallbetriebe und daraus resultierende Achtungsabstände bekannt, die das Stadtgebiet von Haan tangieren.

Ob sich künftig ein Störfallbetrieb im angrenzenden Plangebiet ansiedeln wird, kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahre 1999 trifft diesbezüglich keine abschließenden Regelungen. Im Bebauungsplan wurden die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW (je nach Teilgebiet Abstandsklassen I-VI nicht zulässig) gegliedert.

Zudem befinden sich südwestlich und nordöstlich des Planänderungsgebiets bereits heute zu schützende Nutzungen. Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplans und durch den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ verändert sich diese Situation in Bezug auf die Beurteilung von den Auswirkungen möglicher Störfallbetriebe nicht. Zudem wird der Planänderungsbereich bereits heute größtenteils durch den Lidl-Lebensmittelmarkt und Stellplatzflächen genutzt. Ein sich möglicherweise in der Nachbarschaft anzusiedelnder Störfallbetrieb müsste dies bereits heute berücksichtigen.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass sich im maßgeblichen Abstand zu den geplanten Sondergebieten keine Störfallbetriebe befinden. Eine Ansiedlung eines Störfallbetriebs ist jedoch nicht auszuschließen.

2.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser und Energie durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation wird ebenfalls über die Ausweitung vorhandener Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden. Nicht mehr benötigte Leitungsabschnitte sollen stillgelegt und neue Anschlüsse ergänzt werden.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über den nördlich vorhandenen Versickerungsteich. Dieser wird vergrößert, um auch das auf den zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Das auf der Stellplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird zunächst oberirdisch gesammelt und über einen Schacht mit Schlammfang von groben Partikeln befreit und in eine zwischen den beiden Marktgebäuden gelegene unterirdische Rückhalteanlage (Hohlkammersystem) geführt. Von hier aus wird das Wasser gedrosselt und gereinigt in den Versickerungsteich abgeleitet. Für das Dachflächenwasser erfolgt eine direkte Einleitung in den Versickerungsteich. Es wird angestrebt, den Regenversickerungsteich zukünftig einzuzäunen.

Zu weiteren Ausführungen wird auf den im Anhang beigefügten Entwässerungsbericht verwiesen⁶.

2.8 Altlasten / Kampfmittel

Altlast

Im Plangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 35972/8 Ha verzeichnete Altstandort der ehemaligen Gesenkschmiede Bertool-Werke. Nach Abriss der oberirdischen Gebäude und vor dem Neubau hat die gutachterliche Begleitung ergeben, dass der Untergrund im Bereich des damaligen Neubaus unbelastet ist. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass kleinere Schadstoffnester im Bereich der unversiegelten Fläche noch vorhanden sind.

⁶ Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Stadt Haan Erweiterung Gewerbegrundstück Düsseldorfer Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, März 2019

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel in einem Bereich im Nordosten der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage).

Die Überprüfung des betroffenen Bereiches auf Kampfmittel ist zu beantragen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

3. Umwelt- und Artenschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung der 33. Flächennutzungsplanänderung wurde ein separater Umweltbericht zur Begründung erarbeitet, welcher als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Im Sinne der Absichtung nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB erfolgt eine nähere Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“.

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenzuwirken, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplans eine eigenständige Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der VV-Artenschutz 2016 durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen und um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.⁷ In der vorliegenden Artenschutzprüfung sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung von allgemeindienenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Änderungsgebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass Vorhaben im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

⁷ Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 und zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019

4. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage 2: Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Markts auf der Düsseldorfer Straße im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 der Stadt Haan, TAC – Technische Akustik, Bericht Nr. 1879-19-1-B, 24.07.2019
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieuresellschaft für Verkehrswesen mbH, Projektnummer 3.1110_2, Mai 2017
- Anlage 5: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 und zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019
- Anlage 6: Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Stadt Haan Erweiterung Gewerbegrundstück Düsseldorfer Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, März 2019
- Anlage 7: Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019

Haan, den 26.07.2019

ISR Innovative Stadt + Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan