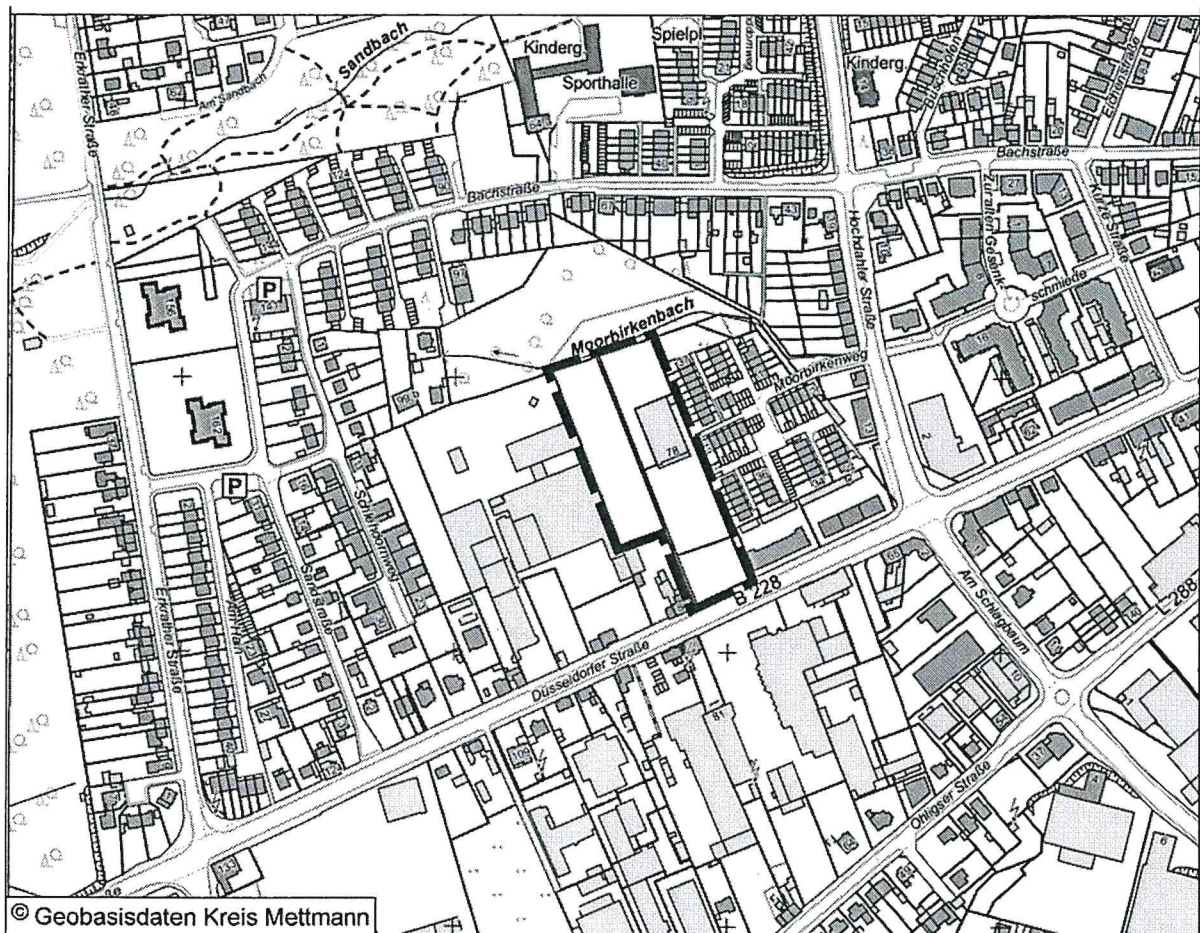


STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“



BEGRÜNDUNG

Stand: 26.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.1 Erfordernis der Planung.....	4
1.2 Ziele der Planung.....	5
2. Darstellung des Verfahrensablaufes	5
3. Situationsbeschreibung	6
3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung.....	6
3.2 Bestandssituation	7
4. Vorgaben und Bindungen	7
4.1 Regionalplan.....	7
4.2 Flächennutzungsplan.....	8
4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	9
4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete (Natura 2000-Gebiete).....	9
4.5 Bestehendes Planungsrecht.....	9
4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	10
4.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse.....	11
4.8 Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung.....	14
4.9 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	15
4.10 Störfallbetriebe.....	16
5. Städtebauliche Konzeption	16
5.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen	16
5.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	18
5.3 Wasser- und Energieversorgung	20
5.4 Entwässerungskonzept.....	20
6. Festsetzungen des Bebauungsplans	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.3 Höhenlage des Geländes	23
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	23
6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen	25

6.6	Straßenbegrenzung, Geh- / Fahr- und Leitungsrecht	25
6.7	Stellplätze und Zufahrten	26
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	26
6.9	Private Grünfläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
6.10	Pflanzfestsetzungen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	29
6.11	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard / 10-Punkte- Klimaschutzprogramm der Stadt Haan	30
6.12	Aufhebung einer Teilfläche	31
6.13	Vorhaben- und Erschließungsplan	31
6.14	Gestalterische Festsetzungen	31
6.15	Hinweise und Kennzeichnungen	32
7.	Eingriffe in Natur und Umwelt.....	33
8.	Sonstiges	34
8.1	Kosten.....	34
8.2	Inhalte des Durchführungsvertrages.....	35
8.3	Städtebauliche Kennwerte	36
9.	Anlagenverzeichnis	37

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung

Der Lidl-Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Straße konnte sich in den zurückliegenden Jahren aufgrund der verkehrsgünstigen Lage erfolgreich an diesem Standort etablieren. Derzeit hat der Markt eine Verkaufsfläche von 799 m².

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 perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion durch den Lidl-Lebensmittelmarkt am Standort Düsseldorfer Straße ist die Modernisierung und Erweiterung des Marktes erforderlich. Der bisherige Lidl-Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen seitens der Kundschaft sowie den Zielsetzungen des Konzerns. Die wachsenden qualitativen Ansprüche an die Lebensmittelversorgung gehen einher mit räumlich-funktionalen Aspekten. So sind derzeit viele Räumlichkeiten wie etwa der Eingangsbereich, der Warenaufbau, die Gangbreite wie auch die Mitarbeiteräume und sanitären Anlagen in ihrer Größe an diesem Standort sehr begrenzt. Durch die räumliche Enge und die in Teilen defizitäre Einkaufsatmosphäre kann auf die aktuellen Marktanforderungen und Kundenwünsche nicht hinreichend reagiert und der Standort nicht hinreichend weiterentwickelt werden.

Die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen lassen sich auf Grundlage des bestehenden Marktgebäudes nicht wirtschaftlich umsetzen. Daher ist der Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarkts, neben dem jetzigen Gebäude, beabsichtigt. Um den Lidl-Lebensmittelmarkt den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist mit dem Neubau eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.380 m² beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche.

Der vorhandene Markt soll nicht aufgegeben, sondern im Sinne des Nahversorgungsbereichs Düsseldorfer Straße und im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan einer ergänzenden, nicht zentrenschädigenden Einzelhandelsnutzung in Form eines Getränkemarktes zugeführt werden.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Be-

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

bauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ nach § 12 BauGB aufgestellt.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einzelhandelstandorts Düsseldorfer Straße. Durch die räumliche Entzerrung von Funktionen kann eine verbesserte Kundenorientierung gewährleistet werden und es entsteht eine einladende Einkaufsatmosphäre. Zum einen äußert sich die verbesserte Kundenorientierung an den großzügigen Räumlichkeiten und zum anderen an einem modernisierten, zeitgemäßerem Erscheinungsbild, welches durch eine architektonische Formsprache kommuniziert wird.

Durch die übersichtlichere Produktpräsentation und mehr Bewegungsfreiheit im geplanten Markt wird auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen wie etwa Rollstuhlfahrer eine verbesserte Nahversorgungssituation geschaffen. Es verbessern sich insgesamt die Attraktivität des Standorts für den Kunden sowie die Arbeitsbedingungen für die Angestellten des Lidl-Marktes.

Darüber hinaus wird der bereits vorhandene Markt einer neuen und den Standort ergänzenden Einzelhandelsnutzung in Form eines Getränkemarktes zugeführt. Im stadtentwicklungspolitischen Kontext ist dabei auf das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Haan zu verweisen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche bedeutet demzufolge eine Stärkung dieses Zentralen Versorgungsbereiches. Zudem dient diese gezielte zusätzliche Ansiedlung der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im Interesse der Verbraucher/ Konsumenten, ohne eine Gefährdung des Innenstadtzentrums zu verursachen.

Durch die Zulassung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.380 m² und einem Getränkemarkt mit maximal 799 m² Verkaufsfläche können der Lidl-Markt gesichert und eine verträgliche Erweiterung des Einzelhandels ermöglicht werden. Mit diesem Verfahren wird die Zulässigkeit von insgesamt 2.179 m² Einzelhandelsverkaufsfläche (Lebensmitteldiscountmarkt + Getränkemarkt) an diesem Standort vorbereitet.

2. Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am 14.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat in gleicher Sitzung den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 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.

3. Situationsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

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 südwestlich des Oberzentrums Wuppertal.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets an der Düsseldorfer Straße Nr. 78. Der Anschluss an die Bundesautobahn 46 erfolgt in nördlicher Richtung in rd. 2,5 km Entfernung über die Autobahnanschlussstelle Haan-West; östlich befindet sich die Kreuzung Düsseldorfer Straße/ Hochdahler Straße. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich einige bestehende Einzelhandelsnutzungen (unter anderem ein Rewe-Vollsortimenter und ein Aldi- Lebensmitteldiscountmarkt östlich des Plangebiets), wie auch sonstige gewerbliche Nutzungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folgendermaßen begrenzt:

- Im Süden durch die Bundesstraße B 228 / Düsseldorfer Straße
- Im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen
- Im Norden durch angrenzende Waldflächen
- Im Osten durch die angrenzenden Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorfer Straße

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 12.920 m² umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 22,25, 811, 812, 813 und 814.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

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 brach liegenden 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 Lärmschutz- / Sichtschutzwand errichtet.

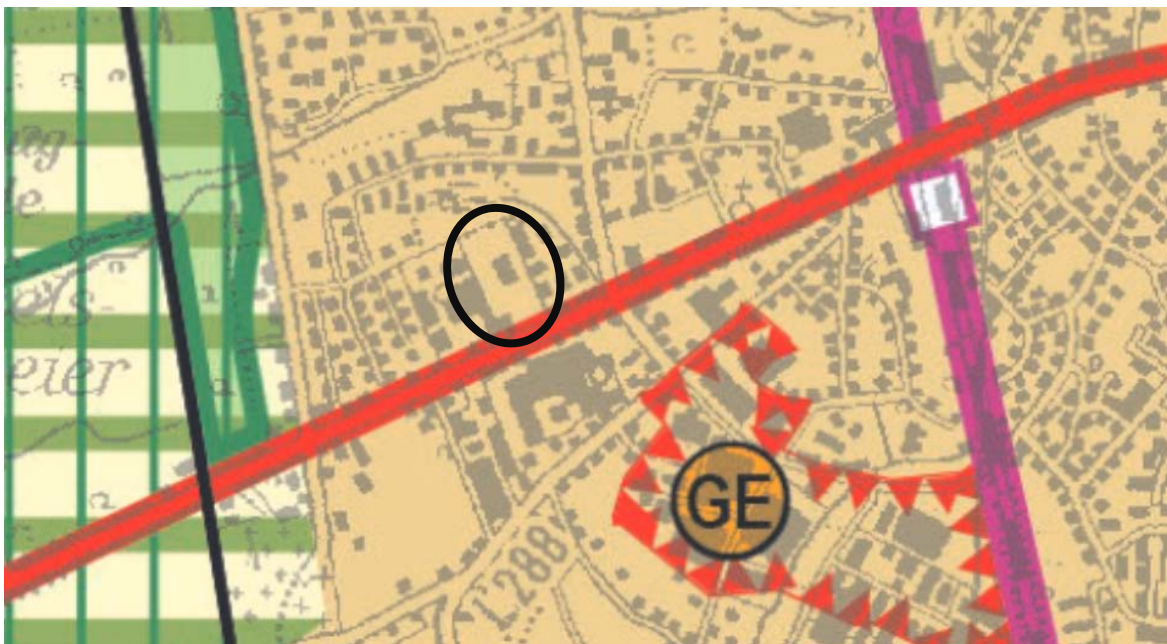
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit Mulden zur Niederschlagsrückhaltung bzw. Versickerung ausgebildet wurde. Die Mulden wurden punktuell mit Erlen bepflanzt. In das Plangebiet wurde zudem eine Kleinstfläche des Gehwegs an der B228 aufgenommen.

Das nähere Umfeld des Plangebiets kann als Nahversorgungsstandort charakterisiert werden. Zudem ist eine Mischung aus Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden.

4. Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet stellt sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die landesplanerische Vorgabe, großflächigen Einzelhandel innerhalb eines ASB anzusiedeln, wird somit beachtet.

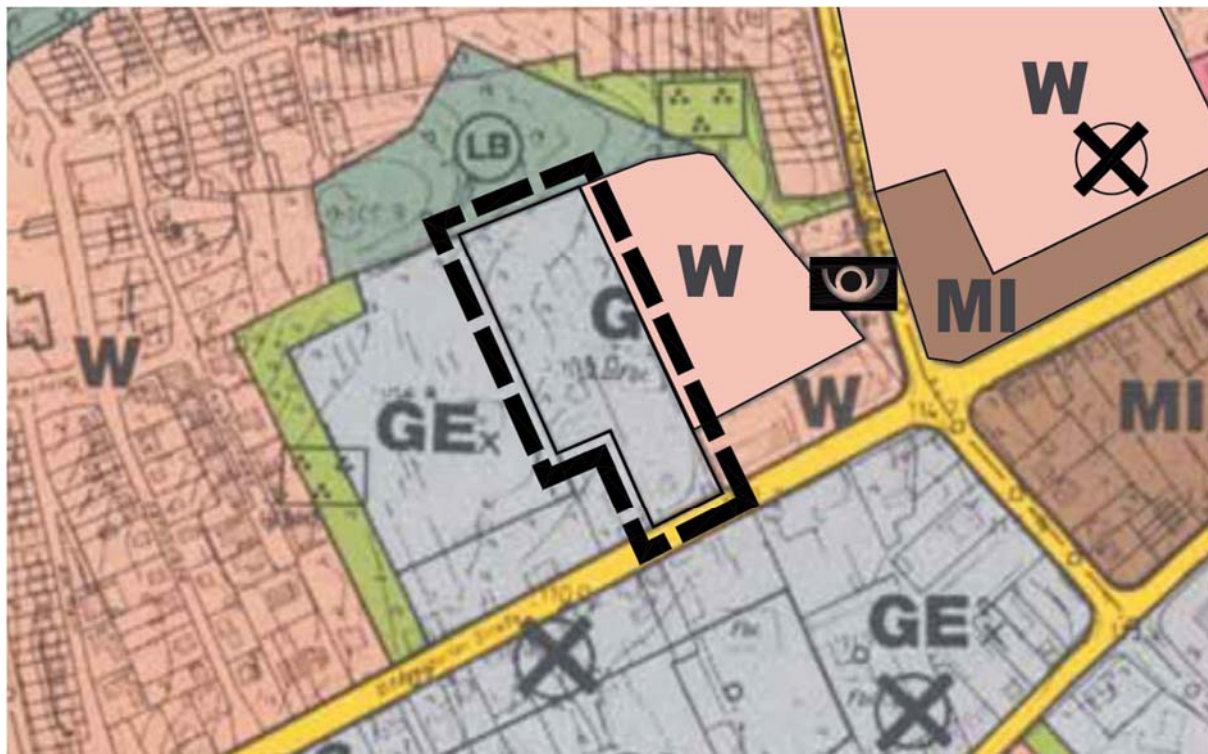


Ausschnitt Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

4.2 Flächennutzungsplan

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



Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP 1994) mit 1. Änderung 1997 und 8. Änderung 1999
Quelle: Stadt Haan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann 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 parallel erfolgenden 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 Versicherungsfläche“.

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird daher die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ durchgeführt.

Ebenfalls dargestellt ist, in nordöstlicher Richtung angrenzend, ein geschützter Landschaftsbestandteil.

4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 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 vorgegeben.

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

Das Plangebiet steht nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu Natura 2000-Gebieten. Durch das geplante Vorhaben werden demnach keine FFH- und Vogelschutz-Gebiete sowie deren Wirkzonen tangiert.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahr 1999. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets u.a. eine gewerbliche Nutzung (GE) nach § 8 BauNVO fest. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 befinden sich die Baugebiete GE3 und GE4 mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,8 und einer festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) von je 6,0. Zudem ist im nördlichen Bereich das Gewerbegebiet GE6 mit einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung bis GRZ 0,6 nach §19 Abs. 4 BauNVO), einer offenen Bauweise und der Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt. Des Weiteren wird die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es gibt im Süden eine Straßenbegrenzungslinie zur B 228.

Beginnend von der Düsseldorfer Straße sind, in nordwestlicher Richtung verlaufend, Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger belegt sind. Der Bebauungsplan sichert dadurch die Erschließung der hinterliegenden Gewerbeflächen (GE3 und GE6) sowie der privaten Grünfläche / Maßnahmenfläche z.B. für Pflegemaßnahmen in einer Breite von 5,0 m.

Östlich grenzen die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 (GFZ 0,4/ GFZ 0,8 bzw. 1,2, maximal zulässige Vollgeschosse II bzw. IV, offene bzw. geschlossene Bauweise) an. Westlich grenzt das Gewerbegebiet GE2 (GRZ 0,8, BMZ 6,0)

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". Damit entsprechen die Festsetzungen auch den Anforderungen des LEP NRW und den in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielen.

4.7 Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse

Auf Grundlage des rechtskräftigen LEP NRW und des § 11 Absatz 3 BauNVO wurden zwei städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalysen (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung) 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-Marktes² [A] sowie die standort- und stadtverträgliche Nutzungsoption des Bestandsmarktes³ [B], zu überprüfen. Ziel ist 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 die 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 des Vorhabens mit tendenziell geringeren Auswirkungen zu rechnen als im Rahmen der Gutachten prognostiziert.

Folgende zusammenfassende Ergebnisse lassen sich daraus für beide Ansiedlungsvorhaben festhalten:

Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben an diesem Standort kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen eintreten (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 28).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sich zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich befindet und somit kongruent zu Priorität 1 des Einzelhandelskonzepts ist. Lediglich im nördlichen Bereich des Vorhabens wird die Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches geringfügig überschritten. Daher wird aus fachgutachtlicher Sicht empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren und den ZVB gemäß den

² [A] 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 [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweiten (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 30-32).

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 Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept um keine parzellenscharfe Abgrenzung, sodass die genannte geringfügige Überschreitung als unkritisch anzusehen ist.

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden die für den Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und des Einzelhandelskonzepts vertretbaren Sortimente begutachtet. Darunter fallen die Sortimente:

- Bekleidung/ Wäsche
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften
- Getränke
- Bäcker/ Metzger
- Blumen
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Im weiteren Verlauf der Planungen wurde für den Standort die Ansiedlung eines Getränkemarktes vorgesehen. Im Ergebnis entsprechen die aufgezeigten Sortimente den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013). Negative Auswirkungen sind aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht zu erwarten. (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse und den Umsatzumverteilungsberechnungen wird eine städtebauliche Einordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum vorgenommen.

Im Ergebnis werden Umsatzumverteilungen in Höhe von maximal 1-2 % für die zentralen Versorgungsbereiche, für das Innenstadtzentrum von Haan, die sonstigen Lagen von Haan, den zentralen Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte (Erkrath), die Innenstadt und sonstigen

Lagen von Hilden, das Stadtteilzentrum Wald und Ohligs (Solingen) sowie die sonstigen Lagen von Solingen prognostiziert.

Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 7-8 % erwartet. Davon sind primär die beiden prägenden Betriebe REWE und Aldi Nord, die sich ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße befinden, betroffen. Beiden Betrieben wird jedoch eine ausreichend hohe Verkaufsflächenausstattung und überdurchschnittliche Flächenproduktivität zugesprochen, so dass die Anpassung des Lidl-Marktes an aktuelle Markterfordernisse positiv bewertet wird. Es ist festzuhalten, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten sind und das geplante Vorhaben somit als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 25-28)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der zuvor dargelegten Sortimente und den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen, als städtebaulich verträglich zu bewerten sind (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26-32):

- Bekleidung/ Wäsche	300 m ²
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50 m ²
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften	60 m ²
- Getränke	800 m ²
- Bäcker/ Metzger	160 m ²
- Blumen	130 m ²
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	125 m ²

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Landesplanerische Einordnung

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurde das Vorhaben hinsichtlich der Ziele 6.5.1 (*Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*), 6.5.2 (*Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen*) und 6.5.3 (*Beeinträchtungsverbot*) des LEP NRW (vormals LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) geprüft.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen des LEP NRW gegeben ist. Die Ziele der Raumordnung werden beachtet und die Grundsätze berücksichtigt. (vgl. [A] Stadt + Handel 2016, S. 33-35)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] entnommen werden.

Nutzungsoption des Bestandsmarktes

Für die standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoption des Bestandsmarktes wird im Rahmen der gutachterlichen Bewertung das Vorhaben hinsichtlich des Ziels 6.5.8 (*Einzelhandelsagglomeration*) des LEP NRW geprüft.

Die untersuchten Sortimentsoptionen sind kongruent zu den landesplanerischen Vorgaben. (vgl. [B] Stadt + Handel 2016, S. 26)

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [B] entnommen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Vorhaben ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan und liegt größtenteils im zentralen Versorgungsbereich. Aus fachgutachtlicher Sicht wird dennoch empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren und diesen auszuweiten. Die Vorhabenplanung sieht jedoch keine Verkaufsflächen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vor. Auch angesichts der Parzellenunschärfe hinsichtlich der festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche, wird eine solche Erweiterung für nicht erforderlich betrachtet.

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Vorhabenplanung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen der Stadt Haan und der Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

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

4.8 Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der Standortüberplanung und dem Vorhaben des Lidl-Neubaus erfolgt eine Teilüberplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Str.“ festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei handelt es sich um eine rd. 290 m² große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung im nördlichen Randbereich des Plangebiets.

Im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ergänzend zur Begründung ein separater Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet, welcher die voraussichtlichen mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf

Umwelt, Natur und Landschaft in Bezug auf die gesetzlichen Belange des § 1 Nr. 6 Abs. 7 BauGB beschreibt und bewertet.⁴

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das großflächige Einzelhandelsvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 UVPG aufgeführt. Diese sind anzuwenden, soweit in § 1 in Verbindung mit § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG auf Anlage 2 zum UVPG Bezug genommen wird.

Für alle Bauleitplanverfahren mit durchzuführender Umweltprüfung regelt § 50 UVPG die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVPG und des BauGB. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung des Einzelfalls“ im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als „Umweltprüfung nach dem BauGB“ durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren erfolgt, sind folglich auch die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu ermitteln und auszugleichen. Hierzu gehört bspw. der Verlust von Bestandsgrünstrukturen. Daher wurde im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 179 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind in den Umweltbericht [G] integriert.

4.9 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

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 [E]⁵ 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. 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 Plangebiet 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 da-

⁴ [G] Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019

⁵ [E] 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

von auszugehen, dass Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

4.10 Störfallbetriebe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Achtungsabstand zum Plangebiet aktuell keine Störfallbetriebe. Im gesamten Plangebiet der Stadt Haan ist lediglich ein Störfallbetrieb im Stadtteil Gruiten, mit einem Achtungsabstand von 500 m, bekannt. Auch 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 Plangebietes bereits heute zu schützende Nutzungen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ verändert sich diese Situation in Bezug auf die Beurteilung von den Auswirkungen möglicher Störfallbetriebe nicht. Zudem wird der Geltungsbereich bereits heute größtenteils durch den Lidl-Lebensmittelmarkt und Stellplatzflächen genutzt. Ein sich möglicherweise in der Nachbarschaft ansiedelnder 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.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept ist in zwei Vorhaben untergliedert. Zum einen wird der bestehende Lebensmittelmarkt der Fa. Lidl aufgegeben und verlagert. Hierfür entsteht ein Neubau auf einer bisher brachliegenden Fläche westlich des bestehenden Marktes. Zum anderen wird dem verbleibenden Bestandsgebäude eine neue Nutzung in Form eines Getränkemarktes zugeführt.

Das neue Lidl-Filialkonzept orientiert sich mit seinem Eingang und den transparenten Glasfassaden in Richtung der Haupteinfahrt und der Stellplatzanlage. Der Neubau bietet im Vergleich zu den bisherigen Räumlichkeiten verschiedene Vorzüge für die zeitgemäßen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Er verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich durch einen kombinierten Türkoffer/ Windfang von ca. 60 m² sowie über breitere Gänge. Für die Filialmitarbeiter werden moderne Personalnebenräume, Umkleieräume und Toiletten zur Verfügung gestellt. Der Kundschaft wird zudem ein behindertengerechtes WC mit

Babywickelplatz zur Verfügung gestellt. Die Waren werden nicht mehr vertikal gestapelt, etwa auf überbauten Truhen, sondern horizontal auf die Fläche verteilt, sodass eine bessere Übersichtlichkeit hergestellt wird. Im Eingangsbereich wird durch ein neues System eine effizientere Pfandrückgabe ermöglicht sowie ein Selbstbedienungs-Kaffeeautomat zur Verfügung gestellt. Die genannten Maßnahmen korrespondieren mit dem Ziel, eine verbesserte Orientierung und Aufenthaltsqualität während des Einkaufs herzustellen, insbesondere für Senioren, Eltern mit Kinderwagen und körperlich eingeschränkte Nutzergruppen wie etwa Rollstuhlfahrer. In gestalterischer Hinsicht tragen zudem die verglaste Schaufensterfassade und das energiesparende Beleuchtungskonzept mit LED-Lampen, wie auch der Entfall der Abhangdecke durch den unmittelbaren Blick auf die Dachuntersicht und die höheren Räume zu mehr Helligkeit, Offenheit und Transparenz bei. Als Blickfang fungiert ebenfalls ein neu gestaltetes Backregal für ca. 35 verschiedene Artikel beim Eintritt in den Markt, welches einen separaten Backvorbereitungsraum mit Kühlzelle im dahinterliegenden Lagerbereich beinhaltet.

Durch die erhöhte Gangbreite und den großen Eingangsbereich, die vergrößerten Lager Räume (Pfand/ Backartikel), sowie durch die horizontale Warenpräsentation und das hochwertigere Angebot an sanitären Einrichtungen und Räumen für Kunden und Mitarbeiter wird ein höherer Flächenbedarf bedingt. Die Verkaufsfläche des Neubaus beträgt maximal 1.380 m²; rechnerisch ist darin auch der Eingangsbereich mit berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Nördlich des Gebäudes wird angrenzend ein u. a. mit Zaunelementen eingehautes und überdachtes Außenlager für den Getränkemarkt mit ca. 306 m² Grundfläche errichtet. Es findet ausdrücklich keine Erweiterung der Räumlichkeiten zugunsten der Ausweitung der Verkaufsfläche statt. Die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von maximal 799 m² wird beibehalten und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.



Visualisierung Süd (Quelle: Grafen Bau GmbH, Erkelenz)

Um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist eine Geländemodellierung notwendig. Insbesondere muss im nördlichen Abschnitt des Plangebietes Erde aufgeschüttet werden. Der nördliche Teil des Plangebietes soll weiterhin als Grünfläche sowie zur Versickerung (Versickerungsteich) des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden. Durch die notwendigen Aufschüttungen liegt dieser Abschnitt des Plangebietes gut 1,8 m niedriger als die nördlich des neuen Markgebäudes gelegene Lieferzone. Dieser Höhenversprung wird durch eine Stützmauer, mit aufgebauter Brüstung zur Absturzsicherung, abgefangen. Auf diese Weise können die in der Grünfläche bestehenden schützenswerten Bäume erhalten werden. Um die Zufahrt zu insbesondere dem westlichen Bereich der Grünfläche zum Zweck der Grünpflege und zur Reinigung des Versickerungsteiches zu ermöglichen, wird vom Lieferbereich des Lidl-Marktes ausgehend eine rund 3,5 m breite Rampe errichtet. Vom Lieferbereich des Getränkemarktes aus ist ein nahezu ebenerdiger Zugang zum Versickerungsteich möglich. Ebenso wird im Nordwesten des Plangebietes der Geländeversprung zwischen einem Fluchtweg entlang dem neuen Marktgebäude und der 3,7 m breiten Freifläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Stützmauer abgefangen. Von der geplanten Anlieferzone nördlich des projektierten Getränkemarktes aus ist aufgrund der vorhandenen Geländeneigung hingegen ein ebenerdiger Zugang zu der nördlichen Grünfläche möglich.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

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. In Summe werden rd. 146 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. 34 dieser Stellplätze werden in Gänze, vor dem neuen Lidl-Lebensmittelmarkt und westlich des vorhandenen Marktgebäudes, angeordnet. 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.

Grundsätzlich wird durch eine Angebotserweiterung, wie hier durch die Nachnutzung des Bestandsgebäudes vorgesehen oder auch durch eine erhöhte Verkaufsfläche eine erhöhte Frequentierung der Verkehrsinfrastrukturen bedingt.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes verlief bisher ohne Komplikationen. Konflikte sind auch mit der Verkaufsflächenerweiterung durch die Nachnutzung des vorhandenen Marktes nicht zu erwarten. Dennoch wurden im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die verkehrliche Anbindung des Einzelhandels und die Funktions-

fähigkeit des Straßensystems im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich geprüft und bewertet [D]⁶. 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 Jahre 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 (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.

Die vorgesehene Zufahrt in das Plangebiet sowie die Zuwegung zu den beiden Marktgebäuden innerhalb des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert für die erforderliche Feuerwehrezufahrt und die entsprechenden Aufstellflächen. Ein entsprechendes Brandschutzkonzept ist im Rahmen der Bauanträge vorzulegen.

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.

⁶ [D] Brilon, Bondzio, Weiser; Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Projektnummer 3.1110_2, Mai 2017

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.

5.3 Wasser- und Energieversorgung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Versorgung mit Wasser und Energie durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Haan erfolgen.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation soll ebenfalls über die vorhandenen Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

5.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden. Nicht mehr benötigte Leitungsabschnitte sollen stillgelegt und ggf. 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 Rückhalteinlage (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 ist kein Überlauf in den nördlich verlaufenden Moorbirkenbach vorgesehen. Es wird angestrebt, den Regenversickerungsteich zukünftig einzuzäunen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu weiteren Ausführungen wird auf den im Anhang beigefügten Entwässerungsbericht [F] verwiesen⁷. Das Gutachten nimmt Bezug auf die durchgeführte Versickerungs- und alllastentechnische Untersuchung [H]⁸.

⁷ [F] Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Stadt Haan Erweiterung Gewerbegrundstück Düsseldorfer Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, Leinfelder Ingenieure GmbH, März 2019

⁸ [H] Versickerungs- und alllastentechnische Untersuchungen zum VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, Dr. Tillmanns und Partner GmbH, 20.06.2018

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden ein Lebensmitteldiscountmarkt im Sondergebiet SO1 „Lebensmitteldiscountmarkt“ und ein Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet SO2 „Getränkemarkt“ zugelassen.

Durch den Bebauungsplan wird die Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorbereitet, das in der Konsequenz außer in Kerngebieten ausschließlich in „für sie festgesetzten Sondergebieten“ zulässig ist. Somit ist das Vorhaben als sondergebietspflichtig zu betrachten.

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den Nachbarkommunen zu schützen, werden für die einzelnen Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und soweit erforderlich die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt. Dabei orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen an der "Haaner Sortimentsliste" und entsprechen somit auch den Anforderungen des LEP NRW.

Die Haaner Sortimentsliste unterscheidet zwischen folgenden Sortimentstypen:

- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente

Zur Entwicklung des Standortes ist im sonstigen Sondergebiet SO1 ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb „Lebensmitteldiscountmarkt“ aus der Gruppe der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.380 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO1 wird der Umfang von Drogeriewaren auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt und der Umfang der sonstigen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten und nichtzentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Haaner Liste) wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Für das sonstige Sondergebiet SO2, in dem heute der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt liegt, wird basierend auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsstudie ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von in Summe 799 m² festgesetzt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel im Sinne des Einzelhandelskonzepts zu bewahren.

Im Sondergebiet SO2 wird der Umfang der Randsortimente, als Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung, auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Hierunter fallen gemäß der Haaner Sortimentsliste sowohl die zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Im Norden des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Versickerungsfläche / Maßnahmenfläche zum Schutz- zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO. Weiter wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

Somit wird durch die Planung eine Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorbereitet, gemäß der die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu dieser Regelung getroffen werden. Die erhöhte Flächenversiegelung leitet sich aus der tatsächlich im Bestand vorhandenen und geplanten Versiegelungsrate ab und trägt dem erhöhten Stellplatzbedarf der geplanten Einzelhandelsnutzungen Rechnung. Durch eine Überschreitung des Höchstmaßes wird eine bestmögliche Ausnutzung des Flächenangebots gewährleistet. Im Bereich des Vorhabens liegt gemäß der Bodenkarte BK50 in Teilbereichen ein schutzwürdiger, grundwassergeprägter Bodentyp GM341GW1 vor (s. Umweltbericht, S.8). Entlang der Nordflanke des Plangebietes verbleibt jedoch die Maßnahmenfläche in einem ca. 20 m breiten, durchgängigen Streifen, wodurch die grundwassergeprägten Bodenareale im Plangebiet größtenteils unbeeinflusst bleiben. Durch den Fortbestand der Maßnahmenfläche samt des Versickerungsteichs und der Regenwasserbeschickung aus dem Plangebiet kommt es mit Durchführung der Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserböden.

Trotz des erhöhten Versiegelungsgrades im Plangebiet wird durch die Erweiterung des Versickerungsteiches auf der Grünfläche / Maßnahmenfläche im nördlichen Abschnitt des Plangebietes eine ortsnahe Versickerung des gesamten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.

Zudem werden maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe wird im SO1 eine Höhe von 117,5 m ü NHN mit einer maximalen Traufhöhe von 115,0 m ü NHN festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Gebäudes weist eine Höhe von 109,74 m ü NHN auf. Die festgesetzten Höhen ermöglichen das geplante Vorhaben, wirken aber auch restriktiv im Hinblick auf das Einfügen in das Höhenprofil der Umgebungsbebauung.

Als zulässige Gebäudehöhe wird im SO2 eine Höhe von 119,0 m ü NHN mit einer maximalen Traufhöhe von 114,0 m ü NHN festgesetzt. Das geplante Gebäude hat im südlichen Be-

reich gemessen an der Geländeoberfläche eine Höhe von 6,50 m an der Vorderkante und 5,15 m an der Hinterkante. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Gebäudes weist wie der geplante Neubau im SO 1 eine Höhe von 109,74 m ü NHN auf. Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen des vorhandenen Bestandsgebäudes und sichern so den Bestand und die weitere Nutzung.

Um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen – wie zum Beispiel Schornsteine – zulässig ist.

6.3 Höhenlage des Geländes

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist zur Anordnung der geplanten Nutzungen die Modellierung des Geländes erforderlich. Im Bebauungsplan werden daher neue Geländehöhen festgesetzt. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und dem an das Plangrundstück angrenzenden Bestandsgelände sind durch Interpolation zu bestimmen.

Aus den festgesetzten, geplanten Geländehöhen wird ersichtlich, dass zukünftig insbesondere das Gelände des Sondergebietes SO 1 um bis zu 2 m angeschüttet wird. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden. Ebenso sind die festgesetzten Geländehöhen maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind als zwei große Baufelder dargestellt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen Baukörper inklusive des geplanten Außenlagers im SO 2 und ermöglichen den geplanten Gebäude-neubau im SO 1.

Im Westen des Plangebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand von 3,7 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. In diesem Bereich darf bis zur zulässigen Gebäudehöhe an die Baugrenze herangebaut werden. Hierzu ist aufzuführen, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Abstandsflächen an diese Grundstücksgrenze herangebaut wurde. Für die bestandsgeschützte grenzständige Nachbarbebauung sind auf dem Vorhabengrundstück keine Abstandsflächenbaulasten eingetragen. Daher sind bei der Anordnung des geplanten Vorhabens, im Übergang zum Nachbargrundstück aus bauordnungsrechtlicher Sicht ausschließlich die eigenen Abstandsflächen zu beachten.

Die vorhandene Situation läge grundsätzlich eine ebenfalls grenzständige Bebauung des neuen Marktgebäudes nahe. Gemäß § 6 Abs. 1b BauO NRW ist eine grenzständige Bebauung gegenüber Grundstücksgrenzen möglich, gegenüber denen nach planungsrechtlichen

Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.

Der als Gewerbegebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112 „Hochdahler/ Düsseldorfer Straße“ setzt für diesen Bereich jedoch überwiegend keine Bauweise fest, sodass für die vorhandene, grenzständige Nachbarbebauung nach aktueller Sachlage lediglich Bestandschutz besteht. Nach einem Entfall der Gebäude dürfte nicht erneut an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 112 für den Bereich unmittelbar nördlich der bestehenden Gewerbehalle eine offene Bauweise bzw. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier befindet sich eine bauliche Anlage größer 30 m³ Bruttorauminhalt mit geringem Abstand zur Grundstücksgrenze. Hierdurch wird für den nördlichen Abschnitt des geplanten Marktgebäudes ebenfalls eine Bebauung mit Grenzabstand erforderlich.

Um im Rahmen der Aufstellung des VBP auch die längerfristige städtebauliche Entwicklung in den Blick zu nehmen, wird daher auf die Festsetzung einer grenzständigen Bebauung des neuen Marktgebäudes verzichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 bereitet somit durch die ledigliche Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen die Entstehung einer „einseitigen“ Lücke vor. Wenngleich dies grundsätzlich als städtebaulich unerwünschter Zustand gilt, wird diese Festsetzung auch für den Fall des Fortbestandes der Nachbarbebauung als städtebaulich vertretbar gewertet. So weisen die grenzständigen Außenwände der Werkshallen – mit Ausnahme einer Lamellenöffnung – keine Öffnungen auf. Die westliche Außenwand des neuen Lidl-Marktes wird als Gebäudeabschlusswand errichtet. Die Belange, denen die Abstandflächen zu dienen bestimmt sind (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) werden somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die Grundstücksfläche zwischen dem Lidl-Markt und der westlichen Grundstücksgrenze – auch durch ein weiteres Abrücken des Marktes – keine „wertvolle“ Fläche für eine städtebauliche Nutzung darstellt. Ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze würde im Gegenzug zu einer räumlichen Enge zwischen den beiden Marktgebäuden führen.

Angesichts der Ausbildung der westlichen Wand des Marktgebäudes als Gebäudeabschlusswand bestehen auch aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken gegen die beschriebene Schaffung einer lediglich „einseitigen Lücke“. Die Notausgänge werden an den Kopfseiten des Gebäudes (Norden und Süden) vorgesehen. Demnach werden die Schutzziele des § 31 Abs. 1 BauO NRW durch den geplanten Neubau der Lidl-Filiale erfüllt, da ein Brandüberschlag auch unter Berücksichtigung der bestehenden Öffnung in der Außenwand des Nachbargebäudes ausreichend verhindert wird.

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um Baukörper von mehr als 50 m Länge errichten zu können. Auf diese Weise wird dem Fortbestand des bestehenden Marktgebäudes sowie der Länge und geplanten

Positionierung des neuen Marktgebäudes mit einem Grenzabstand von 3,7 m Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche des SO 1 überschneidet sich entlang der westlichen Baugrenze auf einem rund 1 m breiten Streifen mit einer hier eingetragenen Baulast zugunsten der Ableitung des Schmutzwassers von Flurstück 25. Im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes und dem hiermit einhergehenden Gesamt-Entwässerungskonzept für das Vorhaben entfällt die Notwendigkeit für diese Baulast, sodass diese gestrichen werden kann.

6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Um die östlich angrenzende Wohnbebauung gegen Lärmeinwirkungen aufgrund von Lieferverkehr abzuschirmen, wird entlang der Lieferzone eine Lärmschutzwand (LSW 1) vorgesehen (siehe Kapitel 6.8). Diese wird mit einer Höhe von mindestens 2 m über dem angrenzenden Geländeniveau festgesetzt. Um die Schleppkurve für die Andienung des Außenlagers des Getränkemarktes darstellen zu können, hält die Lärmschutzwand einen Abstand von 1,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein und wird somit unmittelbar angrenzend an die Lieferzone herangebaut. Durch ein Heranrücken an die Schallquelle wird ein besserer Lärmschutz erreicht.

Um die Errichtung der Lärmschutzwand mit der beschriebenen Höhe an dieser Position umsetzen zu können, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen mindestens dem gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW erforderlichen Maß entspricht, die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen von 3,0 m gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW jedoch nicht einzuhalten ist.

Die vorgenannten Belange überwiegen den Belang auf Einhaltung einer erforderlichen Mindestdiefe der Abstandsflächen von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW.

Des Weiteren ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den umliegenden Wohngrundstücken am Moorbirkenweg und der Düsseldorfer Straße 76b sowie zu dem Grundstück der Düsseldorfer Straße 86 im Bebauungsplan die Errichtung einer grenzständigen mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand (LSW 2) festgesetzt (siehe Kapitel 6.8). Um die Errichtung auch dieser Lärmschutzwand mit der beschriebenen Höhe an diesen Positionen umsetzen zu können, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 2 ohne seitlichen Grenzabstand zu den angrenzenden Flurstücken errichtet werden darf. Durch die festgesetzte Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist nicht von Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Vielmehr wird durch die Errichtung der Schallschutzwand sichergestellt, dass die Wohnruhe auch im Außenbereich (Terrassen) der rückwärtigen Bebauung tagsüber sichergestellt ist.

6.6 Straßenbegrenzung, Geh- / Fahr- und Leitungsrecht

Zur B228 wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, mit der die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 112 übernommen wird.

Zur Sicherung der Erschließung und Zugänglichkeit des nördlichen Versickerungsteichs wird im Plangebiet eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der An-

lieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

Zudem wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem 2,5 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Hiermit wird die entsprechende Festsetzung aus dem bisher für diesen Bereich rechtsverbindlicheren Bebauungsplan Nr. 112 übernommen. Hierin ist im Bereich der hiesigen Plangebietsgrenze der Verlauf einer Abwasserleitung berücksichtigt, für deren Instandhaltung beidseitig ein 2,5 m breiter Streifen für ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt ist.

6.7 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten sind im sonstigen Sondergebiet nur im gekennzeichneten Einfahrtsbereich an der Düsseldorfer Straße (B228) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand Rechnung getragen und die auf das Plangebiet einwirkenden Fahrbewegungen sowie Anlieferverkehr gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt. Die Zufahrtsbereiche für die Anlieferung werden auf die entsprechend gekennzeichneten Bereiche im Norden der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Auf diese Weise wird die Lärmbelastung für die Anwohner der östlich angrenzenden Wohngebiete reduziert.

Die erforderlichen Stellplätze werden im südlichen bzw. westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt und orientieren sich somit hauptsächlich zur Bundesstraße. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um eine geordnete Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sicherzustellen. Zudem sind auf der Stellplatzfläche überdachte Fahrradstellplätze gemäß den Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Lärmimmissionen

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie das bei diesem Plangebiet an der Düsseldorfer Straße der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar. Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von den im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ausgehenden Lärmauswirkungen auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen verbunden.

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 begutachten [C]⁹. 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 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 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.

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 begründeten Vorhabens soll ein umfassender Lärmschutz 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

⁹ [C] TAC – Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Markts auf der Düsseldorfer Straße im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 der Stadt Haan, vom 24.07.2019

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 der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes 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 gewerbliche Baufläche (G) 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 angewendet.

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.

6.9 Private Grünfläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“ festgesetzt. Diese wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für diese werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan weitgehend übernommen um sicherzustellen, dass der Ausgleich auch im gegenständlichen Verfahren erhalten bleibt. Innerhalb der Fläche ist ein Versickerungsteich zur Niederschlagsrückhaltung bzw. Versickerung naturnah und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes anzulegen. Innerhalb der Fläche sind mindestens zwei Erlen (mind. 20 cm Stammumfang) und eine freiwachsenden Hecke gemäß Kennzeichnung im Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird insbesondere ein Ausgleich zu der im Rahmen des Vorhabens entfallenden Baumreihe nördlich der Anlieferzone des Getränkemarktes geschaffen.

Alle Anpflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Aus ökologischen Gründen werden drei erhaltenswerte Bäume im nördlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Aus den gleichen Gründen wird im südwestlichen Bereich der Stellplätze eine Esche zum Erhalt festgesetzt.

6.10 Pflanzfestsetzungen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzfläche P 1

Als Sichtschutz zu den angrenzenden Wohngebieten und zur Begrünung des Plangebiets werden entlang der östlichen Grundstücksgrenze Pflanzflächen ausgewiesen.

In den mit P1 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzanpflanzungen in Form einer 3-reihigen, freiwachsenden Strauchhecke sowie insgesamt 6 Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Strauchpflanzungen sind möglichst struktur- und artenreich zu gestalten (mehrstufiger Aufbau) und in der Folge naturnah zu pflegen. Bei der Anpflanzung der Bäume und Sträucher sind die Mindestpflanzabstände zu den angrenzenden Grundstücken gem. Nachbarrechtsgesetz NRW zu beachten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Pflanzqualität und Arten festgesetzt, um die gewünschte Begrünung bereits kurz nach der Pflanzung zu erzielen.

Die Bäume sind in der Mindestqualität als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Sträucher sind als 1 x verpflanzte Ware mit – je nach Art – 3 bis 5 Trieben in 100-150 cm Größe zu setzen. Es werden zudem Pflanzlisten für Bäume und Sträucher aufgenommen.

Zur Erhaltung und Sicherung der Pflanzflächen werden im Bebauungsplan folgende Pflegemaßnahmen definiert. Zudem wird die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln aufgrund der Nähe zum geschützten Moorbirkenwald für unzulässig erklärt.

Pflegemaßnahmen:

Die Sträucher sind alle 10 Jahre abschnittsweise auszulichten, d. h. auf Stock zu setzen. Es ist darauf zu achten, dass langsam wachsende Sträucher nicht zu stark zurück geschnitten werden, und niedrige dichte Sträucher immer vorhanden sind. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der sonstigen Freiflächen wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen 21 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Qualität der Begrünung wird auch hier über die Festsetzungen zu Pflanzqualität (hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm) und Arten (Aufnahme einer Pflanzliste) gewährleistet. Durch diese Maßnahme soll eine Begrünung der Stellplatzanlage und eine Verbesserung des Mikroklimas aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erreicht werden.

Erhalt von Bäumen

Alle Anpflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Aus ökologischen Gründen werden drei erhaltenswerte Bäume im nördlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Aus den gleichen Gründen wird im südwestlichen Bereich der Stellplätze eine Esche zum Erhalt festgesetzt.

6.11 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard / 10-Punkte-Klimaschutzprogramm der Stadt Haan

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) wird den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Durch den weitgehenden Fortbestand der Grünfläche / Maßnahmenfläche sowie durch die festgesetzten Pflanzflächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Im Durchführungsvertrag wird eine Begrünung des Außenlagers für den Getränkemarkt nach Osten geregelt.

Der Rat der Stadt Haan hat am 20.06.2007 das „10-Punkte-Klimaschutzprogramm für Haan – Energie sparen, effizient nutzen und umweltfreundlich produzieren“ beschlossen.

Der Projektträger muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrags dazu bereit erklären, die ihn betreffenden Klimaschutzziele des o.a. Programms mit in die Planung einzubeziehen und deren mögliche Umsetzung zu prüfen.

6.12 Aufhebung einer Teilfläche

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 umfasst auch das damalige Gebäude Düsseldorfer Straße Nr. 78. Da für den Teilbereich südlich der festgesetzten Straßenverkehrslinie kein Regelungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 aufgehoben.

6.13 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind in den festgesetzten Sondergebieten gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Haan verpflichtet hat. Die Änderung eines Durchführungsvertrags oder eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

6.14 Gestalterische Festsetzungen

Dachformen

Im sonstigen Sondergebiet SO1 werden als zulässige Dachform Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Gebäudeplanung. Im SO2 wird entsprechend der Bestandsbebauung ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 20° festgesetzt. Zusätzlich werden geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° sowie Flachdächer zugelassen, um die Überdachung des Außenlagers zu ermöglichen.

Werbeanlagen

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen insgesamt maximal ein Werbepylon und vier Fahnenmasten errichtet werden dürfen. Durch die Festsetzung können die zum Teil vorhandenen Werbeanlagen (Werbepylon) gesichert bzw. zusätzliche Anlagen (Fahnenmaste) errichtet werden. So erhalten beide Einzelhandelsmärkte die Möglichkeit, insbesondere entlang der Haupteinfahrtsstraße auf sich aufmerksam zu machen. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf maximal 120 m ü NHN beschränkt, um eine unverhältnismäßig optische Dominanz zu vermeiden. Zudem wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um zu verhindern, dass zusätzlich zur Bewerbung der Märkte noch zusätzlich Fremdwerbung erfolgt.

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Bundesstraße und somit an einer der Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelungen erforderlich.

Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen das Ortsbild sowie die angrenzende Wohnbebauung geschützt werden.

Einfriedungen

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes von den öffentlichen Verkehrsflächen werden Festsetzungen zu Einfriedungen vorgenommen. Demnach sind im Plangebiet lediglich Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen oder als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

6.15 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Rodungsarbeiten Bodendenkmälern und Kampfmitteln aufgenommen. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandene Altlastenverdachtsfläche Nr. 35972/8 Ha wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Hinweise und die Kennzeichnung dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Zeitfenster für Rodungsarbeiten

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dürfen Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Archäologische Bodendenkmalpflege, Meldepflicht

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

Altlasten

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. Vor diesem Hintergrund wurden die zeichnerischen und textlichen Kennzeichnungen aufgenommen.

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 Verdachtsstelle ist in der Planzeichnung dargestellt. 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.

7. Eingriffe in Natur und Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden auch der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft geprüft, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft ermittelt und geeignete Kompensationen vorgeschlagen.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, welche nach der Methodik der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV NRW (2008) erfolgte, wurden als Bewertungsgrundlage für die ökologische Bestandsbewertung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 herangezogen und den ökologischen Wertigkeiten gegenübergestellt, die sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 ergeben. Hier verbleibt im Ergebnis der Bilanzierung ein Defizit von 3.098 Punkten.

Hinzu kommt, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 als Ausgleichsmaßnahme u.a. die Maßnahmenfläche A (Maßnahme A 2.1) festgesetzt wurde. Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr 179 hat zur Konsequenz, dass es zu einer Überplanung bzw. Reduzierung einer ca. 290 m² großen Teilfläche der zuvor beschriebenen Maßnahmenfläche A kommt. Um den hierdurch eintretenden Kompensationsverlust rückwirkend zu berücksichtigen, wurde eine Berechnung für das zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis durchgeführt, die sich aus der Teilüberplanung der Maßnahmenfläche A im Kontext der im LBP 1999 verwendeten Biotoptypwerte für den Bebauungsplan Nr. 112 ergibt.

Faktisch ergibt sich aus der Teilüberplanung der Maßnahmenfläche A ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 960 Punkten, welches im Weiteren zur Gesamtbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 179 hinzugefügt wird.

Addiert man die beiden zu berücksichtigenden Kompensationserfordernisse, so ergibt sich ein zu kompensierendes Gesamtdefizit von 4.058 Punkten. Da dieses Defizit nicht im Plangebiet kompensiert werden kann, wird für den naturschutzfachlichen Ausgleich eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für die vollständige Kompensation des ermittelten Bilanzdefizits eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die Kompensation erfolgt über eine Ersatzgeldzah-

lung an den Kreis Mettmann für die Umsetzung einer gewässerbezogenen Ausgleichmaßnahme des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW). Hierfür wurde für das Gesamtdefizit von 4.058 Punkten von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 10.145 € errechnet. Diese wird für die Durchgängigkeit des Hühnerbaches in Haan zwischen Bach km 2,1 (Flurstraße) und Bach km 6,2 (HRB-Hühnerbach) eingesetzt. Es sind Maßnahmen an insgesamt zehn Stellen im und am Gewässerbett vorgesehen. Im Abschnitt von km 2,1 bis km 4,1 werden an fünf Durchlässen Auskolkungen und Abstürze beseitigt. An einer bestehenden Ufermauer wird der Bach vom Bauwerk abgerückt. Im Abschnitt von km 4,1 bis km 6,2 sollen an vier Stellen Uferbefestigungen entfernt werden und/oder Ufer abgeflacht werden. Sofern erforderlich wird Totholz als strukturbildende Maßnahme auch über die hier angesprochenen Stellen hinaus eingebaut. Die Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil im Umsetzungsfahrplan der WRRL enthalten und dienen der Herstellung der longitudinalen Durchgängigkeit des Gewässers und der Entwicklung des Uferstrandstreifens.

Die Abstimmung der externen Kompensationsmaßnahme sowie deren rechtliche Sicherung erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Haan. Im Rahmen des mit dem Projektträger zu schließenden Durchführungsvertrages wird die Zahlung der Ersatzgeldleistung an die Stadt Haan gesichert. Die Stadt Haan wird diese Summe an den Kreis Mettmann weiterleiten.

8. Sonstiges

8.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers.

8.2 Inhalte des Durchführungsvertrages

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 gehört ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. Hierin werden u.a. Regelungen zu folgenden Aspekten getroffen:

- Konkretisierung der Regelungen zu Pflanzung, Erhalt und Pflegemaßnahmen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der fußläufigen Anbindung im Osten des Plangebietes
- Anbindung des Fuß-/Fahrradweges im Süden des Plangebietes
- Einzäunung des Versickerungsteichs
- Reinigungszeiten des Versickerungsteichs
- Umsetzung der Zufahrtssperre außerhalb der Betriebszeiten mittels eines Tores
- Errichtung von Fahrradabstellflächen inkl. Einhausung
- Gutachterliche Begleitung bei Eingriffen in den Untergrund auf unversiegelten Flächen
- Entsorgung des Erdaushubs bzw. Wiederverwendung auf dem eigenen Grundstück
- Sicherung der Oberflächenentwässerung
- Sicherung der Erschließung (Ver- und Entsorgung)
- Durchführung von Ausgleichmaßnahmen / Zeitpunkt von Pflanzmaßnahmen
- Zulässige Öffnungszeiten
- Zulässige Lieferzeiten und Anzahl der maximal zulässigen Liefervorgänge
- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
- Vollständige Einhausung der Sammelboxen für Einkaufswagen
- Errichtung der Lärmschutzwände westlich der Ein- und Ausfahrt sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Begrünung des Außenlagers für den Getränkemarkt nach Osten
- Bindende Verpflichtung zur Verwendung von ausschließlich insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Berücksichtigung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms

8.3 Städtebauliche Kennwerte

Sondergebiet 1: ca. 48.830 m²

Überbaubare Fläche (Baugrenze): ca. 2.230 m²

Nebenanlage (St): ca. 1.240 m² (34 Stellplätze)

Sondergebiet 2: ca. 6.430 m²

Überbaubare Fläche (Baugrenze): ca. 1.620 m²

Nebenanlage (St): ca. 4.020 m² (112 Stellplätze)

Pflanzfläche 1: ca. 360 m²

Grünfläche: ca. 1.660 m²

9. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: [A] 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: [B] Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage 3: [C] 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: [D] Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Projektnummer 3.1110_2, Mai 2017
- Anlage 5: [E] 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: [F] Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Stadt Haan Erweiterung Gewerbegrundstück Düsseldorfer Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, Leinfelder Ingenieure GmbH, März 2019
- Anlage 7: [G] Umweltbericht zum VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019
- Anlage 8: [H] Versickerungs- und altlastentechnische Untersuchungen zum VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, Dr. Tillmanns und Partner GmbH, 20.06.2018

Haan, den 26.07.2019

ISR Innovative Stadt + Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan