

Anregungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	07.07.2017	Wir haben aufgrund der hohen Lärmbelastigung, die mit der Nutzung eines Getränkemarktes verbunden ist, Bedenken gegen diese Nutzung.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des parallel durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, einschließlich der Umsetzung des Getränkemarktes im derzeit noch für den Lidl-Markt genutzten Gebäude zunächst weitgehend ohne die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Maßgeblich für die rechtliche Einstufung von Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Untersuchung weist nach, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Discounters und des Getränkemarktes – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung – an den Immissionsorten tagsüber und nachts bereits ohne aktiven Schallschutz eingehalten werden. Einzige Ausnahme stellen die Grundstücke unmittelbar gegenüber der geplanten Anlieferzone dar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens soll ein umfassender Lärmschutz sichergestellt werden. Daher wird im VBP die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht weitgehend den genannten Auflagen der bestehenden Baugenehmigung und geht insbesondere hinsichtlich der Länge der zu errichtenden Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze bis an die Düsseldorfer Straße sogar darüber hinaus.</p> <p>Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärmschutzwände im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erneuert und erweitert</p>

Nr.	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Wir hätten eine andere Nachfolgenutzung für den Lidl Markt, u.a. mit einem kleinen Drogeriemarkt (Rossmann) und einer Apotheke gewünscht.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Anlieferung mit großen LKWs von unserem Grundstück weg verlegt wird.</p> <p>Wir fordern, dass auch im Bereich unseres Grundstücks am Moorbirkenweg Nr. 49 eine Lärmschutzwand in gleicher Ausführung wie die bisher geplante Lärmschutzwand errichtet wird.</p>	<p>werden. Somit kann insbesondere für die Erdgeschosszonen sowie die Gartenbereiche eine deutliche Entlastung der Schallsituation – über die Anforderungen der TA Lärm hinaus – erreicht werden.</p> <p>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.</p> <p>Demnach ist durch die geplante Maßnahme keine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Derzeit existiert in Haan nur ein strukturprägender Getränkemarkt. Die Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort wird auch daher als sinnvoll erachtet, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Regel nur auf einer untergeordneten Fläche angeboten wird. Der Getränkemarkt stellt somit eine nachfragegerechte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes dar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. 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 weiterhin ein Lärmschutz entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung für den bestehenden Markt sichergestellt werden. Daher wird im VBP die Festsetzung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht weitgehend den genannten Auflagen der bestehenden Baugenehmigung und geht insbesondere hinsichtlich der Länge der zu errichtenden Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze bis an die Düsseldorfer Straße sogar darüber hinaus. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärm-</p>

Nr.	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Ist es möglich, anstelle der Lärmberechnungen auch Lärmmessungen durchzuführen?</p> <p>Derzeit halten sich abends und nachts Personen auf dem Lidl-Parkplatz auf. Wir befürchten, dass dies mit der geplanten Pflanzfläche zunimmt. Wir bitten, zweckfremde Nutzungen auf dem Grundstück zu unterbinden.</p> <p>Für den Fall eines Brandes muss die Zugänglichkeit der Feuerwehr mit ihren Einsatzfahrzeugen über den geplanten Parkplatz trotz Begrünung gewährleistet sein.</p>	<p>schutzwände 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.</p> <p>Durch die Verlagerung der Anlieferzone aus dem bisherigen Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze östlich des bestehenden Marktgebäude in den nördlichen Bereich des Plangebietes, kann für weite Teile der angrenzenden Wohnbebauung eine zusätzliche Entlastung der Schallsituation herbeigeführt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgenommenen Lärmberechnungen richten sich nach den rechtlichen Vorschriften sowie wissenschaftlichen Erkenntnissen und liefern zuverlässige Angaben zu den vorhandenen und nach Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Zweckfremde Nutzungen auf dem Gelände sollen künftig durch Absperrungen unterbunden werden. Zu diesem Zweck wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Umsetzung der Zufahrtssperre außerhalb der Betriebszeiten mittels eines Tores aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden ausreichend Zufahrt- und Aufstellflächen für die Feuerwehr geschaffen.</p>
2	16.07.2017	<p>Bezugnehmend auf o.g. Planverfahren möchten wir unsere Anmerkungen/Bedenken in Ergänzung zur Informationsveranstaltung am 03.07.2017 hier nochmal schriftlich fixieren. Als direkte Anwohner (Düsseldorfer Str. 86) sehen wir unser Anwesen und unsere Lebensverhältnisse sowie die unserer Mieter durch die Planungen stark beeinträchtigt.</p> <p>1. Der Schutz der Anwohner erfolgt zu einseitig. Es wird bei allen Maßnahmen immer nur auf die östlichen Wohnbereiche fokussiert. Auch wenn unser Grundstück in einem Gewerbegebiet liegt, werden Lärm- und Schallbeeinträchtigungen nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnnutzungen westlich des Marktgeländes an der Düsseldorfer Straße befinden sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen eines Mischgebietes herangezogen. Die Berechnungen zeigen, dass in diesem Bereich die Richtwerte für ein Mischgebiet nach TA Lärm vollständig eingehalten werden. Westlich der Zufahrt in das Plangebiet wird zudem eine 15 m lange, 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.</p>

Nr.	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Im Schallgutachten wurden in Bezug auf unser Grundstück nur die Positionen 'Düsseldorfer Str. 86, Nord und Ost berücksichtigt. Durch den Lidl-Neubau erfolgt zukünftig aber auch eine Beschallung unseres Grundstückes von unserer nördlichen Grundstücksgrenze aus (südliche Grundstücksgrenze des durch Lidl neu zu bebauenden Grundstückes). Diese Richtung ist im Schallgutachten überhaupt nicht berücksichtigt worden.</p> <p>3. Das von Lidl zu erwerbende Grundstück liegt durch Aushubmaterial, welches bei der Bebauung des aktuell genutzten Grundstückes im Jahre 1999 nicht entsorgt, sondern einfach auf dem derzeit unbebauten Grundstück (Flurstück 25) abgekippt wurde, nicht unerheblich erhöht. Durch diese erhöhte Position, die durch Bebauung und Versiegelung noch weiter erhöht wird, gibt es keine natürlichen Barrieren, die den Schall 'filtern/hemmen'.</p> <p>4. Die Prognose zum zukünftigen Verkehrsaufkommen halten wir für zu ungenau. Die Zahlen basieren auf einer Zählung aus dem Jahre 2013, die einmalig stattfand. Wir merken an, dass nur mehrmalige Zählungen an verschiedenen Wochentagen zu einer seriösen Prognose beitragen können. Zudem ist die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den neu eröffneten Baumarkt sowie die Schließung der Erkrather Straße durch eine Schranke überhaupt nicht berücksichtigt worden.</p> <p>5. Schon heute ist die Ampelanlage, die die Zufahrt zum Discounter regeln soll häufig für mehrere Tage außer Betrieb. Wie soll die Verkehrsregelung funktionieren, wenn pro Stunde bis zu 50 PKW mehr (von 100 PKW/h auf 150 PKW/h) dazu kommen? Und ergänzend dazu noch die Kunden, die den Getränkemarkt besuchen?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die aus nördlicher Richtung einwirkenden Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung südwestlich des Marktgeländes berücksichtigt. Die Richtwerte der TA Lärm für die hier ange-setzte Mischgebietsnutzung werden demnach vollständig eingehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Höhenlage des geplanten Marktgeländes wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe des neuen Marktgebäudes wird im Bebauungsplan festgesetzt und liegt leicht unter derjenigen des bestehenden Marktes. Eine „erhöhte Position“ des Neubaus ist dementsprechend nicht zu konstatieren.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verkehrszahlen aus den im Jahr 2013 durchgeführten Zählungen wurden um die prognostizierten Verkehrszuwächse durch die Eröffnung des Baumarktes hochgerechnet. Diese berücksichtigen auch die im Zusammenhang mit der Eröffnung des Baumarktes vorgenommene Schließung der Erkrather Straße. Die für die Prognose angesetzten Verkehrszahlen berücksichtigten somit in vollem Umfang die durch den Baumarkt induzierte Verkehrsbelastung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Leistungsfähigkeit Düsseldorfer Straße/ Zufahrt Lidl-Markt wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch die Brilon Bondzio Weise Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH überprüft. Demnach liegt die Gesamtauslastung des Knotenpunktes aktuell bei 0,44. Somit bestehen noch erhebliche Kapazitätsreserven. Die Verkehrsqualität wird für alle Fahrspuren mit B (gut) gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bewertet. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird sich die Gesamtauslastung am Knotenpunkt durch das Vorhaben auf 0,48 erhöhen, womit nach wie vor erhebliche Kapazitätsreserven bestehen. Die Verkehrsqualität wird auch im Prognoseplanfall für alle Fahrspuren mit B eingestuft, mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt vom Marktgelände (Stufe C - befriedigend).</p>

Nr.	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>6. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde im Jahre 2016 noch vehement bestritten, dass ein Getränkemarkt für die Nachnutzung des heutigen Lidl-Marktes in Frage kommt. Die Ansiedlung wurde auch von Seiten der Stadt Haan mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept abgelehnt. Heute wird die Ansiedlung des Getränkemarktes als Potenzial gesehen. Wie kann eine so kategorische Kehrtwende argumentiert werden? Für uns als Bürger gibt es keine nachvollziehbaren Gründe.</p> <p>7. Während der Bauarbeiten für den aktuellen Lidl-Markt im Jahre 1999 wurde entgegen unseres verbrieften Einleitungsrechtes der Kanalanschluss gekappt, so dass es keine Einleitungsmöglichkeit für unser Regenwasser mehr gab. Auf unsere Initiative wurde auf unserem Grundstück eine Kiesologie zur Versickerung des Regenwassers angelegt. Durch die weitere Oberflächenversiegelung und starke Erhöhung des Flurstückes 25 befürchten wir zukünftig Probleme mit der Versickerung von Regenwasser auf unserem Grundstück.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung des Bauvorhabens erwarten wir als betroffene Anwohner und Bürger eine Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Derzeit existiert in Haan nur ein strukturprägender Getränkemarkt. Die Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort wird auch daher als sinnvoll erachtet, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in der Regel nur auf einer untergeordneten Fläche angeboten wird. Der Getränkemarkt stellt somit eine nachfragegerechte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes dar.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird z. T. gefolgt. 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 der Versickerungsteich abgeleitet. Für das Dachflächenwasser erfolgt eine direkte Einleitung in den Versickerungsteich. Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser kann somit vollständig im Plangebiet selbst versickert werden. Eine Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung auf den umliegenden Grundstücken ist nicht zu erwarten.</p>
*	09.06.2018	<p><i>Bezugnehmend auf o.g. Planverfahren teilten wir unsere Anmerkungen/Bedenken am 15.07.2017 schriftlich mit. Zwischenzeitlich konnten wir in gemeinsamen Gesprächen mit der Fa. Lidl unsere Bedenken ausräumen und uns auf Maßnahmen einigen, die das nachbarschaftliche Verhältnis nicht beeinträchtigen werden. Unsererseits haben wir keine Einwände mehr gegen die Änderung des FNP und des Bebauungsplanes Nr. 179.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

*) Hinweis: Die Stellungnahme ging nach Fristablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB bei der Stadt Haan ein.