

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	21.11.2023

**Bebauungsplan Nr. 201 „Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg,,; 48.
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Düsseldorfer Straße/östlich
Schlehdornweg im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB hier:
Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Der Bebauungsplan Nr. 201 „Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Es wird im Osten begrenzt durch das Betriebsgelände des Discountmarktes Lidl, im Süden durch die Düsseldorfer Straße sowie im Westen und Norden durch die Wohngebäude im Bereich der Düsseldorfer Straße 106, des Schlehdornwegs 9 bis 23 und der Bachstraße 99a und b. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 40 die Flurstücke 24, 26, 27, 29, 31 und 239. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 2./ Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Es wird im Osten begrenzt durch das Betriebsgelände des Discountmarktes Lidl, im Süden durch die Düsseldorfer Straße sowie im Westen und Norden durch die Wohngebäude im Bereich der Düsseldorfer Straße 106, des Schlehdornwegs 9 bis 23 und der Bachstraße 99a und b. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 40 die Flurstücke 24, 26, 27, 29, 31 und 239. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 3./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Das ehemalige Gelände der Firma Schwarze und Sohn an der Düsseldorfer Straße liegt seit mehreren Jahren zu großen Teilen brach und wird nur in Teilen durch einzelne Firmen genutzt. Das Areal wurde 1999 an die Firma Möhling veräußert, welche das Gelände 2019 wiederum an ein Projektentwicklungsunternehmen aus Düsseldorf weiter veräußerte, welches seitdem die Umnutzung des Werksgebietes unter dem Titel „Glückhaania“ plant. Angedacht ist, auf dem Gelände ein neues Quartier zu schaffen und hier eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu realisieren. Hierbei sollen Teile der bestehenden Werksgebäude erhalten bleiben.

Bereits seit 2016 wurden durch die Verwaltung mit dem Voreigentümer Gespräche über eine Nachnutzung des Betriebsgeländes geführt. Trotz zahlreicher Gespräche und der Einschaltung eines Mediators konnte jedoch keine abschließende Einigung über die zukünftige Nutzungsmischung gefunden werden. 2019 wurde der Flächenpool NRW, inzwischen NRW Urban eingeschaltet, um zu vermitteln. Es erfolgten zahlreiche Abstimmungstermine auch unter Einbindung der politischen Vertreter des Ausschusses für Stadtplanung, Planung und Bau.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Schwarze & Sohn ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haan als gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt.

Der seit dem 30.09.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 „Düsseldorfer Straße / Hochdahler Straße“ setzt die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Schwarze & Sohn entsprechend als nach Abstandserlass NRW gegliederte Gewerbeflächen fest. Dabei wurden bis auf den zentralen Bereich des Betriebsgeländes in allen Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklassen I-VI aus Immissionsschutzgründen zu den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereichen ausgeschlossen und zusätzlich einzelne Geruchsemitter aus der Abstandsklasse VII. Nur im zentralen Bereich des Firmengeländes (GE2) wurden auch Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit einem * gekennzeichnet sind, zugelassen. Zum Schutz des nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsteils Moorbirkenwald wurde auf dem nördlichen Firmengelände eine Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von mindestens 20 m festgesetzt, welche auch der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten wurden zum Schutz von produzierenden Betrieben ausgeschlossen. Nur im GE4, wo bereits die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes genehmigt worden war, wurden Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen, ausnahmsweise für zulässig erklärt. Inzwischen wurde dieser Bereich bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 weitestgehend überplant, der hier für den Discounter Lidl eine Fläche mit 1380 qm Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Getränkemarktes (VK max. 799 qm) bauplanungsrechtlich sichert und somit die Einzelhandelsnutzung am westlichen Rand des Nahversorgungszentrums Unterhaan abschließend regelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 6,0 vorgegeben. Zudem wurden maximale Bauhöhen festgesetzt, die einer Bauhöhe von ca. 13 m entsprechen. Nur im GE5 und GE6 ist, da diese

unmittelbar an den geschützten Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald angrenzen, die GRZ auf 0,4 und die bauliche Höhe auf 7 m begrenzt worden. Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete wurden zudem im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist der Anlage 1a zu entnehmen.

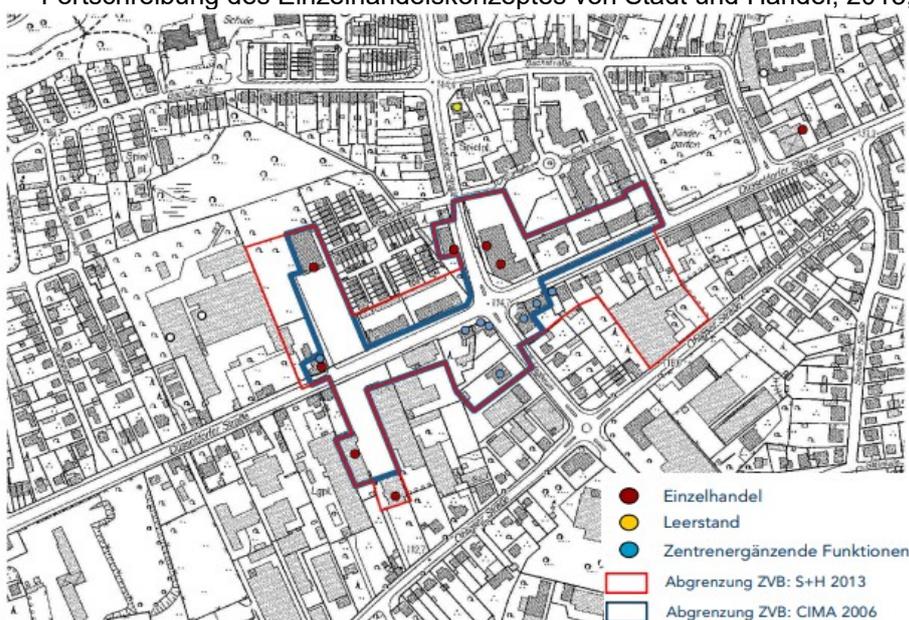
Das westlich an den Bebauungsplan Nr. 112 angrenzende Flurstück 239 (Gemarkung Haan, Flur 40) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Haan als Grünfläche ausgewiesen und gehört ebenfalls zur ehemaligen Betriebsfläche. Es diente als Abstandsgrün zwischen dem westlich angrenzenden Wohnen am Schlehdornweg und der gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Firmengelände der Firma Schwarze & Sohn. Der Bebauungsplan Nr. 39 ist der Anlage 1b zu entnehmen.

3. Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haan wurde im Jahr 2006 durch die CIMA Stadtmarketing erarbeitet. Dieses wurde im Jahr 2013 durch Stadt und Handel fortgeschrieben. Im Januar 2022 wurde zudem durch Stadt und Handel eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Innenstadtbereich erarbeitet und zwei Potentialstandorte zur Ansiedlung von Einzelhandel untersucht.

Im Einzelhandelskonzept 2006 wird der Nahversorgungsbereich Düsseldorfer Straße gemäß dem in der folgenden Abbildung blau umrandeten Bereich abgegrenzt. Bereits zum damaligen Zeitpunkt waren ein nicht-großflächiger Aldi- und ein Lidl-Markt sowie der Rewe Markt als Vollsortimenter vor Ort ansässig. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich westlich der Bahn bereits zum damaligen Zeitpunkt eine Food-Zentralität von 113 aufweist, während die Gesamtstadt nur eine Food-Zentralität von 67 und der verbleibende Rest des Stadtteiles Haan nur eine Zentralität von 58 aufweist. Somit besteht im Bereich westlich der Bahn bereits im Jahr 2006 gegenüber den restlichen Stadtteilen eine Überversorgung.

Abb. Räumliche Festlegung des Nahversorgungsbereichs Düsseldorfer Straße, aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Stadt und Handel, 2013, S.86



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2012, Kartengrundlage: Stadt Haan.

Im Jahr 2013 wird der Nahversorgungsbereich Düsseldorfer Straße um die bereits geplanten Erweiterungsstandorte der Discounter Lidl und Aldi im Nordwesten und Südosten erweitert. Eine weitere Ausdehnung des Versorgungsbereichs wird nicht für erforderlich gehalten. Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße liegt ohne die geplanten Erweiterungen bei 138.

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2022 wurde auch das verbleibende gesamtstädtische Verkaufsflächenpotential für den Lebensmittelbereich untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Stadt Haan perspektivisch keine Kaufkraftpotentiale für Lebensmitteldiscounter zur Verfügung stehen und das in diesem Bereich sogar eine Überversorgung rechnerisch festzustellen ist. Im vollsortimentierten Bereich besteht hingegen noch ein Verkaufsflächenpotential von rund 3.000 qm Verkaufsfläche.

Da Lebensmittelmärkte hohe Kundenfrequenzen erzeugen, können diese wesentlich zur Belebung und Attraktivität von Innenstädten beitragen. Es wird daher empfohlen Lebensmittelmärkte immer innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere Innenstadtlagen zu etablieren. Hierfür stehen in der Innenstadt perspektivisch für die Standorte Rathauskurve und ehemaliges Postgebäude (ggf. für den Bio-Bereich geeignet) Flächen zur Verfügung. Dem Planungsziel, im Bereich der Rathaus-Kurve einen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln und hierdurch das Nahversorgungsangebot zu qualifizieren und die Innenstadt als funktionales Zentrum der Stadt Haan zu stärken hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau in seiner Sitzung am 15.11.2022 zugestimmt. (Vorlage: 61/057/2022).

Es zeigt sich, dass eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums Unterhaan und/oder der Ausweisung eines weiteren Lebensmittelmarktes aufgrund der bereits bestehenden, sehr guten Ausstattung und der bereits erreichten Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine adäquate Entwicklungsperspektive darstellt. Gleiches ist für sog. zentrenrelevanten Einzelhandel anzunehmen.

4. Anlass der Planung und Abgrenzung des Plangebietes

Um die Entwicklung der Fläche weiter voranzubringen, schlägt die Verwaltung vor, einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan zu beschließen und in diesem Rahmen die kommunalen städtebaulichen Ziele für die Fläche festzulegen.

Der Bebauungsplan erhält als neue Ordnungsnummer die Nr. 201 und die Bezeichnung „Düsseldorfer Straße / östlich Schlehdornweg“. Neben dem Bebauungsplan muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert werden. Hierbei handelt es sich um die 48. Änderung des FNP im Bereich „Düsseldorfer Straße / Schlehdornweg“

Das zur Aufstellung vorgeschlagene Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,56 ha (s. Anlage 2). Es wird begrenzt durch die Flächen des Betriebsgeländes des Lidl-Marktes im Osten, durch die Düsseldorfer Straße im Süden, die Wohnbebauung Düsseldorfer Straße 106, Schlehdornweg 9 bis 23 und Bachstraße 90a und b im Westen und Norden. Es umfasst neben dem ehemaligen Firmengelände der Firma Schwarze & Sohn noch je ein Grundstück westlich und östlich unmittelbar angrenzend (Düsseldorfer Straße 104 und ehemals 86).

5. Ziele der Planung

Primäres städtebauliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 201 ist es, dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Schwarze & Sohn wieder eine adäquate Nutzung zuzuführen. Dabei sollen – in möglichst gleichen Anteilen – Wohnen und gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen sowie aus dem Gesundheitsbereich, kulturellen oder sozialen Bereich ermöglicht werden. Die Fläche ist im Rahmen der Untersuchungen zu den Wohnraumflächenpotentialen als Entwicklungsfläche 11 aufgenommen und geprüft worden. Im Einzelnen sind die folgenden städtebauliche Ziele zu nennen:

- Erhalt möglichst vieler Gebäude des ehemaligen Betriebsgelände als nachhaltige, identitätsgebende Struktur für das neue Baugebiet.
- Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- / Handwerksbetrieben und Dienstleistungen in den bestehenden Hallen, die mit dem geplanten angrenzenden Wohnen vereinbar sind.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, möglichst im Geschosswohnungsbau im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes. Hierbei ist insbesondere städtebaulich Rücksicht auf die angrenzende Einfamilienhausbebauung und den geschützten Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald zu nehmen. Der Baulandbeschluss der Stadt Haan, d.h. die Realisierung von 30% der geplanten Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau, ist umzusetzen. Die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten im vorderen Teil des Grundstückes ist unter Einhaltung des zulässigen Immissionsschutzes denkbar.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald darf durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt werden.
- Für die Beanspruchung von Teilen der im Bebauungsplan Nr. 112 ausgewiesenen Ausgleichsflächen und die teilweise Bebauung der im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Grünfläche ist im Rahmen der Planung entsprechender Ersatz zu schaffen.
- Im Bebauungsplan sind möglichst viele Maßnahmen für eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes (Pflanzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung) und die wasserdurchlässige Gestaltung von Flächen vorzusehen, um den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerecht zu werden. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz wie die Errichtung von Fotovoltaikanlagen, Stellung der Gebäude sind im Rahmen der Planung durch ein Energiekonzept zu prüfen.
- Die Ansiedlung von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß der Haaner Sortimentsliste wird ausgeschlossen. Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem, nicht großflächigen Einzelhandel sowie untergeordnete Einzelhandelstätigkeit in Verbindung mit handwerklichen Leistungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. festzusetzen.
- Das Flurstück 31 (Düsseldorfer Straße 104) ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als WA-Gebiet auszuweisen.
- Das Flurstück 24 ist weiterhin für gewerbliche Nutzungen ggf. auch eine Mischnutzung zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sind nur untergeordnet in Verbindung mit Handwerksbetrieben zulässig.

6. Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen, der vorhandenen Altlasten, dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zahlreiche Gutachten zu erstellen. Im Einzelnen sind hier folgende Gutachten zu nennen:

- Entwässerungsgutachten (Ermittlung der erforderlichen Rückhaltung und Versickerungsanlagen zzgl. einer gedrosselten Ableitung in den Moorbirkenbach, die Details sind im Rahmen der weiteren Planung mit den Fachbehörden abzustimmen)
- Verkehrsgutachten zur Ableitung der zukünftigen Verkehre in und aus der B 228
- Artenschutzgutachten
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Begrünungskonzept (insbesondere Prüfung der Auswirkungen der Planung auf den geschützten Landschaftsbestandteil)
- Altlastengutachten (Boden und Gebäude)
- Schallschutzgutachten
- Energiekonzept

7. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt die vorgeschlagenen Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und den Planungszielen zuzustimmen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung mit der Eigentümerin der Fläche das weitere Vorgehen abstimmen. Sobald ein Konzept erarbeitet wurde, das den oben aufgeführten Zielvorstellungen entspricht, wird dieses dem Ausschuss zur Beratung und weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

Es ist beabsichtigt, das Planverfahren mit dem Projektentwicklungsunternehmen fortzuführen, sodass derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass der Stadt Haan externe Planungskosten entstehen. Ein entsprechender Planungsvertrag ist abzuschließen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“.

Durch den Bebauungsplan Nr. 201 soll das ehemalige Fabrikgelände der Firma Schwarze und Sohn einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sollen Teile der Bestandsgebäude erhalten werden, z.T. werden derzeit unbebaute Bereiche überplant. Die Wiedernutzung einer bereits vorhandenen Gewerbefläche entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Begrünung, wasserdurchlässigen Gestaltung von Flächen, Dachbegrünung etc. aufgenommen werden. Hierdurch soll langfristig eine stärkere Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden, was neben der stadtgestalterischen Aufwertung insbesondere auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas dient und der Verzögerung und Verringerung des Regenwasserabflusses. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechende Gutachten erarbeitet (Lärmschutz, Altlasten). Auch ein Gutachten zur Entwässerung des Plangebiets ist zu erarbeiten. Konkretere Aussagen und das Ausfüllen des Nachhaltigkeitschecks sind erst in einem späteren Planungsstadium möglich und sinnvoll.

Anlagen:

Anlage_1a_BP112

Anlage_1b_BP39

Anlage_2_Geltungsbereich_BP-201