

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.02.2013

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße", § 12 BauGB;
31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Aldi, Landstraße"
hier: **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;**
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, § 3 (1), § 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- 1./ Gemäß dem vorliegenden Antrag der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG vom 21.01.2013 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Neuerrichtung eines Aldi-Marktes an der Landstraße beschlossen.
- 2./ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt in Haan-Ost. Es wird durch die Landstraße im Süden, die Elberfelder (B 228) Straße im Nordwesten sowie im Nordosten von städtischen Flächen an diesen Straßen begrenzt. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 11 die Flurstücke 492 (tlw.), 493 (tlw.) und 499. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 3./ Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aldi, Landstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 11 die Flurstücke 492 (tlw.) 493 (tlw.) und 499. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 4./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Anlass

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Hertzen ist Eigentümerin des Grundstücks Landstraße 1.

Mit Schreiben vom 21.01.2013 hat die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG im Namen und mit Vollmacht dieser Grundstücksgesellschaft den Antrag gestellt, für

das Grundstück Landstraße 1 sowie angrenzende Grundstücksflächen das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten (**s. Anlage 1**). Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, auf diesen Grundstücken einen neuen Lebensmitteldiscountmarkt zu errichten, der heutigen und zukünftigen Standards auch im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße gerecht wird. Gem. § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde nun aufgrund des vorliegenden Antrags über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Bestandssituation und Plan des Vorhabenträgers

Das ca. 5.400 m² Grundstück Landstraße 1 wird bereits durch eine Aldi-Filiale mit einer Nettoverkaufsfläche von rd. 800 m² und einer Stellplatzanlage für ca. 100 Fahrzeuge genutzt. (**s. Anlage 2**). Der Vorhabenträger beabsichtigt, den vorhandenen Aldi-Markt abzureißen und durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume mit ca. 138 Stellplätzen zu ersetzen. Das Gebäude soll dabei nahe der Elberfelder Straße errichtet werden. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist die Einbeziehung der nordwestlich anschließenden Teile des städtischen Flurstücks 493 (ca. 3.500 m²) erforderlich, mit teilweiser Überplanung des dort entlang der Elberfelder Straße verlaufenden rd. 30 m breiten Gehölzstreifens. Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt weiterhin von der Landstraße aus.

An das vorgesehene Plangebiet schließen sich in nordöstlicher Richtung auf weiteren Teilen des städtischen Flurstücks 493 ebenfalls Gehölzflächen und auch Wiesenbereiche (Spielplatz) an. Südlich des Plangebiets ist jenseits der Landstraße Wohnnutzung vorzufinden. Diese Nutzung schließt sich auch nordwestlich des Plangebiets jenseits der Elberfelder Straße an.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Untere Landstraße" mit Rechtskraft vom 07.08.2000. Diese setzt zum einen ein Sondergebiet (Lebensmittelmart) mit überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des bestehenden Aldimarktes fest (**s. Anlage 3**). Der bestehende Gehölzstreifen an der Elberfelder Straße ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Ausgleichsfläche“) festgesetzt.

Die wirksame 12. Flächennutzungsplanänderung "Untere Landstraße" vom 20.06.2000 weist für die entsprechenden Bereiche ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmart sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Zudem sind Altlasten gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann gekennzeichnet (**s Anlage 4**).

Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

Im Entwurf des Zentren- und Standortkonzepts für die Stadt Haan, das z. Z. vom Büro „Stadt und Handel“ erstellt wird, wurde das Erweiterungsbegehren von Aldi an der Landstraße bereits mit untersucht. Die Gutachter führen aus, dass der Standort zwar nur teilweise städtebaulich integriert ist und die geplante Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche über eine reine Nahversorgungsfunktion hinaus geht. Der Standortbereich weist aber eine Mitversorgungsfunktion für die fußläufig

unterversorgten Bereiche in den Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord auf. Marktseitig käme diese Verkaufsflächen-Dimensionierung einer langfristigen Standortsicherung gleich. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens im Detail noch zu prüfen.

Die geplante Betriebserweiterung bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere durch die teilweise Überplanung des Gehölzstreifens an der Landstraße. Der Bestand ist, wie auch die umgebenden Wiesenbereiche und Alleepflanzungen, im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Der Gehölzbestand ist nach der Aufgabe der hier ehemals vorhandenen Ziegelei Ende der 1950-iger Jahre und anschließenden Überprägung (Verfüllung mit Hausmüll, Erdabdeckung und Begrünung) entstanden. Er ist im Wesentlichen zur Befestigung der mit der Aufschüttung entstandenen Böschung planmäßig angepflanzt und besteht aus einem Bergahorn-Reinbestand. Im westlichen Teil befindet sich eine natürlich entstandene Gruppe aus schmalblättrigen Weiden. Er ist im Wesentlichen zur Befestigung der mit der Aufschüttung entstandenen Böschung planmäßig angepflanzt und besteht aus einem Bergahorn-Reinbestand. Im westlichen Teil befindet sich eine natürlich entstandene Gruppe aus schmalblättrigen Weiden. Dieser vermutlich älteste Gehölzbestand (ca. 50-jährig) ist auf Grund der Gehölzart (Bienenweide) und -struktur (vom Boden an beastet, reich verzweigt und mit teilweise starkem Baumholz) im Vergleich zu der anschließenden Böschungsbegrünung ökologisch deutlich wertvoller. Bei einer Überplanung des Gehölzstreifens sollte die Weidengruppe möglichst erhalten bleiben, da diese einen bedeutenden Lebensraum für Vögel und Insekten darstellt. Weiden sind von Natur aus wenig empfindlich gegen Erdüberschüttungen der Baumscheibe. Deshalb kann die geplante Erdböschung ggfs. nahe an den Stammbereich herangerückt werden, ohne die Gehölze erheblich zu beeinträchtigen. Eventuell ist ein behutsamer Kronenrückschnitt im Bereich des geplanten Gebäudes vorzunehmen. Die monotypische Böschungsbepflanzung ist auf Grund ihrer Struktur („Stangenholz“) ökologisch von geringerem Wert und kann somit überplant werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet abgewickelt werden. Es sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet fällt nach Nordwesten ab. Um das Aldi-Gebäude an dem neuen Standort ebenerdig errichten zu können, ist auf Teilen des Plangebiets eine Anfüllung mit geeignetem Aushub beabsichtigt. Das neue Geländeniveau wird rd. 5 m über das Niveau der Elberfelder Straße hinausragen, das geplante Gebäude rd. 10 m. Damit wird eine entsprechende Fernwirkung verbunden sein.

Die Planung berücksichtigt bereits Belange des Immissionsschutzes. Die Anlieferungszone befindet laut städtebaulichem Konzept im Norden des Markgebäudes, also dort, wo mit der Ausgleichsfläche eine in Bezug auf Lärmbelastungen weniger sensible Nutzung anschließt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Wohnnutzungen und sich ggf. hieraus ergebende Erfordernisse sind im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren zu prüfen.

Gegen die Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn (mindestens) die zusätzlich abflusswirksamen Flächen an den Regenwasserkanal parallel der Elberfelder Straße (Schacht Nr. 1460) angebunden werden.

Planverfahren

Auf Basis des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben weder in Bezug auf die vorgesehene Lage und Großflächigkeit noch die Art der Nutzung im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche genehmigungsfähig. Zur Umsetzung der Planung ist es notwendig, das geltende Planungsrecht zu ändern. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB kann zusammen mit dem ihm zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag im Unterschied zu einem „normalen“ Bebauungsplan weitergehende Regelungsinhalte haben (z. B. Rückbauverpflichtung für nicht mehr genutzte Gebäude). Die Art des Bebauungsplans ist daher auch aus Sicht der Verwaltung gut geeignet.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass zur Umsetzung der Planung auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist.

Die Anwendungsmöglichkeit für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. 13a BauGB wird von der Verwaltung nicht gesehen.

Beschlussempfehlung und nächste Schritte

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem Antrag der Firma Aldi Immobilien GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Standortsicherung des Aldi-Marktes an der Landstraße zuzustimmen und die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 und zur 31. Änderung des FNP zu fassen (Geltungsbereiche s. **Anlagen 5 und 6**) sowie die Ziele der Planung zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung zusammen mit dem Vorhabenträger einen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeiten und zu gegebener Zeit in den Ausschuss einbringen. Bei Billigung der Planung schließen sich die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sowie das offizielle landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz an.

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, 1. Änderung außer Kraft. Wird der Vorhabens- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist der Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB von der Gemeinde aufzuheben. Die betroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 treten in diesem Falle wieder in Kraft.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG vom 21.01.2013 mit Darstellung des Vorhabens
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Bebauungsplanauszüge mit zusätzlicher Darstellung der vorhandenen Gebäude
- Anlage 4: Flächennutzungsplanauszug mit zusätzlicher Darstellung der vorhandenen Gebäude
- Anlage 5: Plangebiet zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177
- Anlage 6: Plangebiet zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haan