

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	01.10.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße", § 12 BauGB
hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB
und frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- "1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“, Stand 04.09.2013 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.07.2013 und der Begründung in der Fassung vom 05.09.2013 wird zugestimmt.
2. Auf der Grundlage des Vorentwurfs ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind für die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen."

Sachverhalt:

Anlass

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 09.04.2013 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße" aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen an der Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer größeren Verkaufsfläche (1.200 m²) geschaffen werden.

In o. g. Sitzung wurde den Planungszielen entsprechend Sitzungsvorlage Nr. 61/114/2013 zugestimmt.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse) sowie einen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung (einschließlich Umweltbericht und Artenschutzprüfung) erarbeitet.

Fachgutachten

Die Fachgutachten können im Ratsinformationssystem der Stadt Haan eingesehen werden. Sie kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Stand Juli 2013

Durch den Neubau des SB-Marktes ist insgesamt mit einem Kundenzuwachs und damit mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Berechnungen zeigen, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen im Planfall weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden könnte. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße (B 228) / Landstraße würde sich (wie heute) eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) ergeben. Am Knotenpunkt Landstraße / Flemingstraße / SB-Markt (heute gute Verkehrsqualität - QSV B) würde sich eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) ergeben.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt vom SB-Markt nach links in die Landstraße hinein zu verbessern. Dies kann aller Voraussicht nach durch ein Versetzen des Zauns erreicht werden.

Der geplante Abriss des bestehenden und Bau eines neuen Marktes ist unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar.

Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser von Juli 2013

Gewerbelärm

Im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum von 8 bis 20 Uhr können die Beurteilungspegel durch die gewerbliche Nutzung vom Betriebsgrundstück die zulässige Obergrenze von 50 dB(A) an den Wohngebäuden (WR) an der Landstraße bei ungünstigen Ansätzen um bis zu 3 dB(A) überschreiten.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Einhausung der Ladezone
- Die Parkplatzoberfläche muss mit asphaltierter Bauweise ausgeführt werden. Dabei können die Stellplatzflächen gepflastert werden, wenn verhindert werden kann, (z. B. durch Pflanzstreifen), dass die Einkaufswagen systematisch über das Pflaster bewegt werden.
- Anlieferungsverfahren im Nachzeitraum von 22 bis 6 Uhr sind nicht möglich, da die Spitzenpegel durch die Betriebsbremse der LKW zu unzulässigen Immissionen an den Wohngebäuden an der Landstraße führen.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der Betrieb nach den Vorgaben der TA – Lärm unkritisch im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen.

Verkehrslärm

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt nicht zu spürbaren Veränderungen der Lärmbelastung im öffentlichen Straßennetz.

Jedoch sind an allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden bereits im Prognosefall ohne die Planung überschritten. An der Elberfelder Straße ist mit Höchstwerten bis zu 75/68 dB(A) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Verbesserungsmaßnahmen werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung geplant.

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar. Die beschriebenen Maßnahmen zur Begrenzung der Geräuschbelastung sind zu beachten.

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch das Büro Stadt und Handel von August 2013

Um die Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan zu ermitteln, wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Vorhaben durchgeführt. Dabei wurde auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung geprüft. Nach Aussage dieser Untersuchung sind die vorhabenbedingten Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in der Betrachtung der folgenden Aspekte als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

Zwar geht die Versorgungsbedeutung des Vorhabens über den rein fußläufigen Nahbereich hinaus, allerdings kommt der Gutachter in enger Anlehnung an den Entwurf des Einzelhandelsgutachtens zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben dazu beitragen kann, die räumliche Nahversorgungssituation in den auch perspektivisch nicht fußläufig versorgten Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord langfristig zu sichern.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

Vom Erweiterungsvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder sonstige Nahversorgungsstrukturen in Haan aus.

Das Vorhaben schöpft den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Haan und am nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort Landstraße noch nicht vollständig aus, so dass auch weitere marktbedingte Verkaufsflächenanpassungen (u.a. im Standortumfeld) tragfähig sein dürften.

Zudem ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und den Ergebnissen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertung des Vorhabens den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW), Sachlicher Teilplan Einzelhandel entspricht.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne

des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahrensablauf sind weitere Fachgutachten und Konzepte (Bodengutachten, Entwässerungskonzept, Freiflächenkonzept / externe Ausgleichsmaßnahmen) zu erstellen.

Vorentwurf und Begründung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“, Stand 04.09.2013 mit dem Vorhaben- und Erschießungsplan vom 29.07.2013 und der Begründung in der Fassung vom 05.09.2013 ist der Vorlage beigelegt.

Weitere Vorgehensweise, Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchzuführen und den städtebaulichen Vorentwurf und die Ziele der Planung im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorzustellen. Entsprechend ist hierzu ein Auftrag an die Verwaltung zu erteilen. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße", Stand 04.09.2013 (Planzeichnung, Legende, ergänzende textliche Festsetzungen, Hinweise, Rechtsgrundlagen) mit Vorhaben- und Erschießungsplan vom 29.07.2013
- Anlage 2: Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.177 „Aldi, Landstraße“, in der Fassung vom 05.09.2013

Hinweis:

Nachfolgende Anlagen können aufgrund ihres Umfangs nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden:

- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Stand Juli 2013
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser von Juli 2013
- Anlage 5: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch das Büro Stadt und Handel von August 2013