

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstr" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; Anpassung des FNP im Bereich "Untere Landstr" im Wege der Berichtigung (32. Änderung des FNP)**

- hier:**
- **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**
  - **Beschluss Verzicht frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1), Trägerbeteiligung § 4 (1) BauGB**
  - **Beschluss zur Änderung des FNP im Wege der Berichtigung**
  - **Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1./ Gemäß dem vorliegenden Antrag der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG vom 19.04.2013 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem an der Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer größeren Verkaufsfläche geschaffen werden sollen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt in Haan-Ost. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 1490,  
im Osten durch die Flurstücke 409, 1231 und 1232  
im Süden durch die Straße „Landstraße“,  
im Westen durch Verkehrsflächen der „Landstraße“,

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2./ Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.v.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

- 3./ Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ mit seiner Begründung jeweils in der Fassung vom 09.09.2013 wird zugestimmt.
- 4./ Der Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich „Untere Landstraße“ im Wege der Berichtigung (32. Änderung des Flächennutzungsplans) wird zugestimmt.
- 5./ Der beschlossene Entwurf mit der Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

## **Sachverhalt:**

### **1. Stand der Planung**

Die Firma Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 19.04.2013 (s. Anlage 1) einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich ihres Lebensmittelmarktes, Landstraße 13 mit dem Ziel gestellt, den vorhandenen Markt um ca. 400 qm zu erweitern. Seitens des Ausschusses wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, wenn der Vorhabenträger gutachterlich nachweisen kann, dass das Vorhaben am geplanten Standort verträglich ist und insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan und benachbarter Gemeinden zu befürchten sind. Die Vorgaben der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan und insbesondere auch die Erweiterungsabsichten des weiter westlich an der Landstraße gelegenen Discounters sind hierbei zu beachten.

Seitens des Vorhabenträgers wurde daraufhin das Büro Stadt + Handel, Dortmund mit der Erarbeitung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse beauftragt. Der Gutachter kommt hierin zu dem Ergebnis, *„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 – auch in der kumulativen Betrachtung mit der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters – im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zur im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist“*<sup>1</sup> und das Vorhaben somit als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten ist.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung, 6. September 2013, S. 44

## **2. Erforderliches Planverfahren**

Wie bereits in Sitzungsvorlage 61/119/2013 aufgeführt, widerspricht das geplante Vorhaben der Firma Lidl den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, 2. Änderung. Der nunmehr beabsichtigte großflächige Lebensmittelmarkt ist nur durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO möglich. Entsprechend muss der vorhandene Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änd „Untere Landstraße“ geändert werden.

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das betroffene Plangebiet allein weist nur eine Gesamtfläche von 8.528qm auf, wobei hierzu noch städtische Flächen- und Pflanzflächenanteile zählen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind daher gegeben. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden primär bereits heute versiegelte und als Parkplatz genutzte Flächen überplant. Die überplanten Flächen sind bereits heute alle als überbaubare gewerbliche Nutzflächen festgesetzt.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Die geplante Bebauungsplanänderung wird unter dem Titel vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ geführt. Die Lage des Plangebietes ist der Anlage 2 zu entnehmen.

### **3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch den Vorhabenträger wurde das Planungsbüro ISR, Haan, mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ beauftragt. Das Planungsbüro hat einen Bebauungsplanentwurf, einen Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplans und einen Entwurf zur Begründung erarbeitet (s. Anlage 3-5). Die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung sind diesen Unterlagen im Detail zu entnehmen, so dass hier nicht weiter darauf eingegangen wird. Des Weiteren wurden zu den Fachbelangen zahlreiche Gutachten erarbeitet, die als Anlagen der Begründung beigefügt wurden. Aufgrund des Umfangs dieser Gutachten werden diese nicht mitgedruckt, sondern sie sind nur dem Ratsinformationssystem zu entnehmen. Den Sprechern der Fraktionen im PIUA wird zudem jeweils ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Fachgutachten zur Verfügung gestellt.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes gewerbliche Baufläche dar. Zur Umsetzung der Planung muss daher auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächen-nutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro ist ein Entwurf zur beabsichtigten Anpassung im Wege der Berichtigung erarbeitet worden, welcher der Anlage 6 zu entnehmen ist.

### **5. Beschlussempfehlung und nächste Schritte**

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem Antrag der Firma Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des Lidl-Marktes an der Landstraße zuzustimmen und den erforderlichen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden kann, wird zudem empfohlen, dem vorgelegten Planentwurf mit seiner Begründung mit Stand vom 09.09.2013 zuzustimmen und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu beschließen. Des Weiteren wird empfohlen, der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung des FNP im Bereich „Untere Landstraße“) im Wege der Berichtigung zuzustimmen

Nach erfolgtem Beschluss wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan und mit seiner Begründung auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur Anpassung des Flächennutzungsplanes

zudem der Bezirksplanungsbehörde vorgelegt. Um ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu verzögern kann in diesen Fällen das landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 32 (1) und (5) LPlG in einem Verfahrensschritt zur öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

## **6. Finanzierung und Durchführung**

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Planungsanforderungen, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

### **Finanz. Auswirkung:**

keine

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG vom 19.04.2013
- Anlage 2: Lage des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße"
- Anlage 3: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 09.09.2013
- Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 09.09.2013
- Anlage 5: Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 09.09.2013
- Anlage 6: Entwurf zur 32. Änderung des FNP im Bereich "Untere Landstraße" im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB mit Stand vom 09.09.2013

### **Anlagen zur Begründung (Anlage 5), die nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden können:**

- Anlage 5.1: Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, Dortmund 06.09.2013
- Anlage 5.2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, ISR, Haan 09.09.2013
- Anlage 5.3: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),ISR, Haan, 09.09.2013
- Anlage 5.4: Verkehrstechnische Stellungnahme, BBW, Bochum August 2013
- Anlage 5.5: Schalltechnisches Gutachten, TAC, Korschenbroich 14.08.2013