

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	08.04.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße"**  
**hier: Beschluss zur Beteiligung, § 4 (2) BauGB,**  
**Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.03.2014 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Es wird durch die Landstraße im Süden, die Elberfelder Straße (B 228) im Nordwesten sowie im Nordosten von städtischen Flächen an diesen Straßen begrenzt. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in dieser Sitzungsvorlage.

2. Der beschlossene Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (gemäß Anlage 6) ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.“

**Sachverhalt:**

**1. Bisheriges Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan hat auf Antrag der Aldi Immobilienverwaltung GmbH 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 Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer größeren Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt wird hierzu abgebrochen.

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

Der Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 beschlossen, auf der Grundlage des Vorentwurfs, Stand 04.09.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

## **2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

### **a) Anregungen der Bürger im Verfahren nach § 3 (1) BauGB**

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 27.11.2013 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Ergänzend lagen die Unterlagen in der Zeit vom 18.11.2013 bis zum 02.12.2013 im Planungsamt aus.

In der Bürgerveranstaltung gab es überwiegend Fragen der Teilnehmer zur Planung. Angeregt wurde, auf dem Grundstück von Aldi eine Schranke einzurichten, mit der die Zufahrt zum Betriebsgelände geregelt werden kann. Denn seitens der Teilnehmer waren außerhalb der Betriebszeiten des Marktes Nutzungen der Stellplatzanlage beobachtet worden, die nicht dem Zweck der Anlage entsprechen (z. B. „Autorennen“) und die mit Lärm in benachbarten Wohngebieten verbunden seien. Aus Sicht der Verwaltung sollte eine entsprechende Maßnahme in den Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließen ist, aufgenommen werden, mit der Begründung, die Einhaltung der aus Lärmschutzgründen im Durchführungsvertrag zu regelnden Vorgaben zur Beschränkung der Lieferverkehre tatsächlich gewährleisten zu können.

Des Weiteren wurde seitens der Bürgerschaft die Aufrechterhaltung von vorhandenen Fußwegverbindungen zur nördlich angrenzenden Grünfläche / Bolzplatz angeregt. Die Grünfläche / Bolzplatz ist fußläufig sowohl von der Landstraße rd. 75 m östlich des Plangebiets als auch von der Elberfelder Straße aus erschlossen. Diese Wegeverbindungen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über das Betriebsgelände besteht zurzeit nicht und ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der vorhandenen Wege auch nicht erforderlich.

Das Protokoll der Veranstaltung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist Anlage 2 zu entnehmen. Nach der Bürgerveranstaltung sind keine schriftlichen Stellungnahmen seitens der Bürgerschaft eingereicht worden.

### **b) Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2013 frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und dazu aufgefordert, sich bis zum 02.12.2013 zur Planung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang einer Umweltprüfung zu äußern. Bedenken wurden insbesondere zur Entwässerung des Plangebiets vorgetragen, sowie dahingehend, dass die Planung mit Verweis auf Ziel 2 des Landesentwicklungsplans nicht mit den landesplanerischen Vorgaben übereinstimme. Die beteiligten Behörden und Stellen, die vorgebrachten Anregungen im Einzelnen mit den Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 3 zu

entnehmen. Zudem wurden dieser Anlage die Schreiben, in denen Anregungen vorgebracht wurden, als Kopie beigelegt.

### **3. Bebauungsplanentwurf**

Durch das Büro „Wolters Partner - Architekten, Stadtplaner“, Coesfeld, ist im Auftrag des Vorhabenträgers ein Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) und eine Entwurfsbegründung (Anlage 5) jeweils mit Stand vom 18.03.2014 erarbeitet worden. Zur Vorbereitung dieser Unterlagen sind verschiedene Fachgutachten erstellt worden. Die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung lagen bereits zum Vorentwurf vor und sind nicht verändert worden. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse wurde überarbeitet. Das Geotechnische Gutachten, das Umwelttechnische Gutachten und das Entwässerungskonzept sind zur Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans erarbeitet worden.

Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellung wurden die Gutachten der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Den Sprechern der Fraktionen im Planungs- und Umweltausschuss wird jeweils ein gedruckter Entwurf des Bebauungsplanes und ein farbiger Ausdruck der Gutachten für die Beratungen in den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen sind zudem im Ratsinformationssystem einsehbar.

### **4. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.03.2014 zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der Planung mit den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen die Schreiben des Kreises Mettmann vom 03.12.2013, der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 07.11.2013 des Geologischen Diensts NRW vom 07.11.2013 sowie des Landesbüros der Naturschutzverbände / AGNU Haan vom 31.10.2013 mit ausgelegt werden (siehe Anlage 6).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

### **Finanz. Auswirkung:**

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lage des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2013
- Anlage 2: Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße" am 27.11.2013
- Anlage 3: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) und der Beteiligung der Naturschutzverbände mit dem Ergebnis der Prüfung
- Anlage 4: Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße", Stand 18.03.2014 (Planzeichnung, Legende, ergänzende textliche Festsetzungen, Hinweise, Rechtsgrundlagen) mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.03.2014
- Anlage 5: Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.177 "Aldi, Landstraße" in der Fassung vom 18.03.2014
- Anlage 6: Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen am 13.03.2014

### **Nachfolgende Unterlagen können nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden:**

- Anlage 7: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Haan/Landstraße, Stadt und Handel, Dortmund, 11. März 2014
- Anlage 8: Verkehrsuntersuchung BV 443 Haan, Landstraße 1, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2013
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 177 "Aldi Landstraße" der Stadt Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2013
- Anlage 10: Geotechnisches Gutachten - Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes, Landstraße 1, 4278, Haan, Auftrag 1 1900 13, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, 12.09.2013
- Anlage 11: Umwelttechnisches Gutachten - Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes, Landstraße 1, 4278, Haan, Auftrag 1 1900 13, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, 30.09.2013
- Anlage 12: Entwässerungskonzept ALDI-Markt Haan, Ingenieurbüro Beck GmbH & Co.KG, Wuppertal, Oktober 2013