

Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr.2 BauGB und im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Bürger	31.10.2013	<p>Die Änderungen beziehen sich auch auf das Flurstück 1488 entlang der Landstraße, das im städt. Besitz steht. Bisher ist festgeschrieben, dass innerhalb einer 5 m breiten Zone "die bereits vorhandene nicht geschlossene Baumhecke gesichert und durch Pflanzmaßnahmen zu einer geschlossenen Baumhecke ergänzt werden soll". Diese Festsetzung hat damit drittschützenden Charakter und vermittelt mir ein subjektiv-öffentliches Recht.</p> <p>Auf meine seit 2010 erfolgten Hinweise auf eigenmächtige und widerrechtliche Rodungen seitens Lidl wird hingewiesen (Verfahren 154/12). Zudem wurde ein Werbepylon in unzulässiger Größe aufgestellt mit Nutzung der Parzelle 1488.</p> <p>In den neuen (textlichen) Festsetzungen findet sich diese Festschreibung nicht mehr wieder. Der Schutzstreifen ist nicht mehr entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus gibt es Weiterungen bezüglich Werbepylone und Fahnenmasten, deren Standorte nicht gekennzeichnet sind. Diese können auch in das Flurstück 1488 ragen.</p> <p>Mit den beabsichtigten Änderungen wird der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung aufgegeben. Dies offenbar ohne Not, denn im Antragsschreiben von Lidl (19.4.13) wurden derartige Wünsche nicht vorgetragen.</p> <p>Denn Lidl hat in Ansehung der Festlegungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes und FNP das Grundstück mit entsprechenden Einschränkungen erworben und die Maßnahme durchgeführt. Daraus schließt, dass außer der Genehmigung des neuen Baukörpers nichts weiteres zu veranlassen ist. Meinerseits widerspreche ich den Änderungen in den Teilen, soweit sie im vorste-</p>	<p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung „Untere Landstraße“ lautet die entsprechende Festsetzung: <i>„Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortheimischen Laubgehölzen in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung („Gruppenpflanzung“) zu ergänzen.“</i></p> <p>Im Jahr 2008 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Aufgrund einer unzulässigen Teilrodung der Fläche im Jahr 2010, erfolgte eine Nachpflanzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ wurde daher eine Festsetzung zur Sicherung des vorhandenen Grünstreifens aufgenommen.</p> <p><i>„Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.“</i></p> <p>Aus Sicht der Stadt Haan wird dem planerischen Ziel der Eingrünung des Plangebietes zur Landstraße, durch die Sicherung der Bestandsstrukturen, in angemessener Weise Rechnung getragen.</p> <p>Für die aufgeführten Werbeanlagen wurden Abwechungs- und Befreiungsbescheide erteilt. Sie sind somit rechtlich zulässig. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung sichert die Anzahl der vorhandenen Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und ermöglicht zusätzlich die Errichtung von vier Fahnenmasten. Die im Rahmen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
	Weiteres Schreiben des Bürgers 1	17.01.2014	<p>henden geschildert sind. Weiteren ergänzenden Vortrag behalte ich mir vor.</p> <p>Der Bürger möchte betonen, dass sich seine Einlassungen nicht gegen die Erweiterung des jetzigen Baukörpers richten, sondern auf die Änderungen, die das entlang der Landstraße und im städt. Besitz stehende Flurstück 1488 betreffen.</p> <p>Ausgangslage gem. dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist ein ausgewiesener 5m breiter (Schutz-) Streifen entlang der Landstraße, dessen Bewuchs bzw. Gehölzbestand erhalten und durch Pflanzungen von Laubgehölzen zu ergänzen ist. Ausweislich der Begründung dient diese Festsetzung der Schaffung eines optisch ansprechenden Gegenübers der Wohnbebauung an der Landstraße. Die Festsetzung hat damit dritt-schützenden Charakter und vermittelt dem Bürger ein subjektivöffentliches Recht. Was darunter zu verstehen ist, wird in der Begründung ebenfalls näher ausgeführt, in dem "die bereits vorhandene, nicht geschlossene Baumhecke durch Pflanzmaßnahmen ergänzt werden soll". Nach Vorstellung der Plangeber sollte somit durch die Baumhecke ein Sicht- und Staubschutz erreicht werden.</p>	<p>der Planung vorgesehenen Werbeanlagen entsprechen üblichen Ausstattungen von Discountern. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke wird hierdurch nicht bewirkt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung „Untere Landstraße“ lautet die entsprechende Festsetzung: „Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortheimischen Laubgehölzen in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung („Gruppenpflanzung“) zu ergänzen.“ Im Jahr 2008 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Aufgrund einer unzulässigen Teilrodung der Fläche im Jahr 2010, erfolgte eine Nachpflanzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ wurde daher eine Festsetzung zur Sicherung des vorhandenen Grünstreifens aufgenommen. „Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.“ Aus Sicht der Stadt Haan wird dem planerischen Ziel der Eingrünung des Plangebietes zur Landstraße, durch die Sicherung der Bestandsstrukturen, in angemessener Weise Rechnung getragen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Wie am 9.9.2010 dem Bauaufsichtsamt angezeigt, erfolgte rechts der Einfahrt zur Stichstraße auf einer Länge von 18m die Rodung aller Bäume und Sträucher (Foto). Im weiteren Verlauf erfolgte eine Hochastung der verbliebenen großen Bäume. Diese rechtswidrige Rodung, die offenbar ohne Folgen für den Verursacher blieb, stellt nach wie vor eine Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte dar, da die Ersatzpflanzung zweier größerer Bäume nach wie vor aussteht. Der Vorgang unter dem Az. 1342-12-04 ist noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Zudem sind Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig. Tatsächlich wurde jedoch ein Pylon mit Werbeschild errichtet, dessen Größe ein mehrfaches von 1 qm ausmacht, und in das städt. Grundstück hineinragt (6.10.2010 angezeigt). Dies im Konzert mit drei weiteren Leuchtreklamen; alle sind nach Süd/West ausgerichtet (Foto). Die Errichtung dieser übergroßen Leuchtreklame wirkt sich besonders störend auf sein Wohngrundstück an der Landstraße aus.</p> <p>In Kombination mit der eigenmächtigen Rodung der noch nicht geschlossenen Baumhecke ist unzweifelhaft erkennbar, dass der Discounter alle Möglichkeiten ausschöpfen will, um den Markt "ins rechte Licht" zu rücken. Dabei wurden die schützenswerten Interessen der benachbarten Wohnbebauung missachtet. Beachtenswert ist die Untätigkeit der Baubehörde.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die von dem Bürger aufgeführten Anregungen beziehen sich auf ein ordnungsbehördliches und inzwischen auch auf ein Klageverfahren gegen die Stadt Haan und betreffen nicht originär das laufende Bebauungsplanverfahren. Die Nachpflanzung der geforderten zwei größeren Bäume ist grundsätzlich auch nach der Änderung des Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Für die aufgeführten Werbeanlagen wurden Abweichungs- und Befreiungsbescheide erteilt. Sie sind somit rechtlich zulässig. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung sichert die Anzahl der vorhandenen Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und ermöglicht zusätzlich die Errichtung von vier Fahnenmasten. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Werbeanlagen entsprechen üblichen Ausstattungen von Discountern. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke wird hierdurch nicht bewirkt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Außendarstellung eines Einzelhandelbetriebes entspricht heutigen Marktanforderungen und sichert zudem den gewählten Standort. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft wird seitens der Stadt Haan nicht erkannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine verkehrstechnische Stellungnahme und ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, welche Belegen, dass die Belange der Nachbarschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und bleiben.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Als Fazit ist festzuhalten, dass die Belange der angrenzenden Wohnbebauung nach dem derzeitigen Bebauungsplan 2. Änderung sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung an vielen Stellen Berücksichtigung fanden und eine Abwägung erkennbar war.</p> <p>Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans 43 hat der Discounter die Firma ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG beauftragt. Dies führt i.d.R. und auch hier dazu, dass den Belangen und Anregungen des (zahlenden) Auftraggebers nachgekommen wird. So zieht sich wie ein roter Faden durch die Begründung, dass der Lebensmittelmarkt nur dann fortbestehen kann bzw. "ausreichend auf sich aufmerksam machen kann", wenn die Neuerungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans zur Entfaltung kommen können bzw. Rechtskraft erlangen. In Abmilderung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist nur noch vorgegeben, die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bereiche im Bestand zu sichern. Dieser neu festgesetzte Bereich umfasst nicht nur das städt. Grundstück Parz. 1488, sondern nun auch spärlich bepflanzte Randzonen des Lidl-Grundstückes. Von der einst festgesetzten Bestandssicherung der Gehölze sowie dem Gebot von zusätzlichen Pflanzmaßnahmen zur Bildung einer Baumhecke auf der Parz. 1488 ist nicht mehr die Rede.</p> <p>Gerade bei Vergrößerung des Baukörpers mit entsprechendem Verkehrsaufkommen kann der Plangeber nicht wirklich die Begrünung zurückfahren wollen. Eher ist das Gegenteil geboten.</p> <p>Darüber hinaus würde ja der jetzige Bestand festgeschrieben, womit die rechtswidrigen Rodungen aus 2010 auf einer Länge von 18 m im Nachhinein legiti-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Bei der angestrebten Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 800 m² auf 1.200 m² wird es zu keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen. Im Bestand hat der Verkehrsgutachter im Rahmen einer Verkehrszählung eine Belastung von 1.080 Kfz/h als höchste stündliche Verkehrsbelastung (im Zeitraum 16:15 bis 17:15 Uhr) ermittelt. Bei einer prognostizierten allgemeinen Verkehrsbelastung (ohne Erweiterung des Lidl-Standortes) bis zum Jahr 2025 kommt der Gutachter in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf 1.111 Kfz/h. Unter Berücksichtigung der Erweiterung des Einzelhandels auf 1.200 m² und der Prognosewerte 2025 ermittelt der Gutachter ein Verkehrsaufkommen von 1.163 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Das entspricht einer Zunahme von lediglich 52 Kfz in der Spitzenstunde. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist zudem keine Ausweitung der vorhandenen Stellplatzanlage Richtung Süden und damit zur Nachbarschaft verbunden. Aus Sicht der Stadt Haan wird dem planerischen Ziel der Eingrünung des Plangebietes zur Landstraße, durch Festsetzung der Bestandsstrukturen, in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Parzelle 1488 wurde im Osten entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, 2. Änderung mit standortheimischen Laubgehölzen in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung („Gruppenpflanzung“) ergänzend bepflanzt. Für die gerodeten Flächen erfolgte ebenfalls eine entspre-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>miert werden.</p> <p>Auch hinsichtlich einer übergroßen Leuchtreklame am Pylon zu Beginn der Stichstraße hat Lidl ohne rechtliche Basis Fakten geschaffen. Dies soll nun im Nachhinein legitimiert werden, indem es heißt, "dass durch die Festsetzung zum Teil vorhandene Werbepylone gesichert werden.</p> <p>Eine Größenbegrenzung der Leuchtreklame findet in den textlichen Festsetzungen überhaupt nicht mehr statt. Dabei ist es unschwer nachvollziehbar, auch mit einer Leuchtreklame von 1 qm auf sich aufmerksam machen zu können. Vollkommen neu ist die Festsetzung von 4 Fahnenmasten, ohne deren Standort zu benennen. Auch hier wird wiederum vollständig auf die</p>	<p>chende Ersatzpflanzung. Die vorhandene Bepflanzung entspricht somit den Vorgaben des rechtskräftigen BP 43, 2. Änderung. Aufgrund dessen wurde für diese Fläche nunmehr nur noch eine Erhaltungsfestsetzung vorgenommen. Zusätzlich werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung vorhandene Freiflächen, die mit Rasen und Bäumen bepflanzt sind, planungsrechtlich gesichert. Auch werden durch den Bebauungsplan die Baugrenzen erheblich zurückgenommen und auf den geplanten Baukörper begrenzt. Hierdurch rückt eine mögliche Bebauung deutlich von den südlich angrenzenden Grundstücken ab. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft wird seitens der Stadt Haan daher nicht erkannt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Für die aufgeführten Werbeanlagen wurden Abweichungs- und Befreiungsbescheide erteilt. Sie sind somit bereits heute rechtlich zulässig. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung sichert die Anzahl der vorhandenen Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und ermöglicht zusätzlich die Errichtung von vier Fahnenmasten. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Werbeanlagen entsprechen üblichen Ausstattungen von Discountern. Eine erhebliche Beeinträchtigung der anrenzenden Wohngrundstücke wird hierdurch nicht bewirkt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine Kennzeichnung der Standorte für Werbepylone und Fahnenmaste wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich angesehen, um an diesem bestehenden Einzelhandelsstandort der Firma Lidl eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Die festgesetzte Anzahl der Werbepylone im Plangebiet beträgt maximal zwei und entspricht damit</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Interessen des Discounters abgestellt. Die schon bei geringer Windstärke gut wahrnehmbare Geräuschbelästigung durch den Mast berührende Zugleinen ist jedermann bekannt.</p> <p>Deshalb kann es schon als Hohn empfunden werden, wenn in der Begründung hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen von einem Schutz der Wohnbebauung gesprochen wird. Der Konkurrenzkampf zwischen ALDI und LIDL kann nicht z. L. der angrenzenden Wohnbebauung gehen.</p> <p>Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat das Grundstück Landstr. 13 (Parzelle 1489) in Kenntnis des Bebauungsplanes 43, 2. Änderung erworben. Dem Erwerber war also bekannt, dass auf dem städt. Grundstück entlang der Landstraße im Endstadium eine geschlossene Baumhecke entsteht. Außerdem gab es Begrenzungen für Leuchtreklamen (1 qm) im nicht überbaubaren Bereich. Die 2. Änderung war ohnehin einzig auf die Baumaßnahme Lidl abgestellt. Da das städt. Grundstück entlang der Landstraße mit entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich der Neuanpflanzungen "geschützt" war, habe ich damals keine Veranlassung gehabt, gegen die Festsetzungen vorzugehen. So hatten denn auch die vor Rodung vorhandenen Bäume den Baukörper vollständig verdeckt.</p> <p>Fazit: Ich widerspreche den Festlegungen der 3. Änderung insoweit, wie davon die städt. Parzelle 1488 betroffen ist</p>	<p>dem Bestand und dessen Sicherung. Die Ausweitung der textlichen Festsetzung, dass bis zu vier Fahnenmaste im Plangebiet errichtet werden dürfen wird getroffen, um dem Vorhabenträger eine Außendarstellung gemäß üblichen Marktanforderungen zu ermöglichen. Zu Wahrung einer städtebaulichen Ordnung wurde die Höhe der Werbepylone und der möglichen Fahnenmaste auf die im Bestand vorhandene Höhe der Werbepylone begrenzt. Eine Beeinträchtigung auf die städtebauliche Wahrnehmung und die Nachbarschaft wird durch die getroffenen Festsetzungen seitens der Stadt Haan nicht erkannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Befürchtung, dass mit den neuen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden sind wird seitens der Stadt Haan nicht geteilt. Die Aufstellung von Bebauungsplänen und ggf. auch die Anpassung von bereits rechtskräftigen Bauleitplänen ist ein normaler Vorgang. Gemäß § 1 Abs. 3 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Insbesondere vor dem Hintergrund keinen Präzedenzfall zu schaffen hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und die Baugenehmigung nicht im Sinne einer Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die städtebauliche Ordnung auch weiterhin gewährleistet werden.</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen. (s. vorangegangene Ausführungen)</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>(5 m Schutzstreifen). Hier wiederum richtet sich der Widerspruch gegen den nunmehr festzustellenden Entfall der weiteren Pflanzmaßnahmen zur Bildung einer Baumhecke. Ferner gegen die nachträgliche Legitimierung einer übergroßen Leuchtreklame an der Einfahrt zur Stichstraße sowie gegen die Errichtung von 4 Fahnenmasten. Nur so sehe ich die Belange der angrenzenden Wohnbebauung annähernd gewürdigt.</p> <p>Im Übrigen sei erwähnt, dass der Planungs- und Umweltausschuss der 3. Änderung unter Zugrundelegung der Begründung vom 9.9.2013 zugestimmt hat. Tatsächlich liegt jetzt die Begründung mit Stand 15.10.2013 öffentlich aus. Es wurden Textzeilen hinzugesetzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dem Planungs- und Umweltausschuss mit dem Datum 09.09.2013 vorgelegte Fassung der Begründung wurde zur Offenlage redaktionell angepasst. Im Rahmen der Beschlussfassung wurde seitens eines Ausschussmitgliedes die Bitte geäußert, dass nochmals zu prüfen sei, ob die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auch nach der Erweiterung des Marktes noch eingehalten werden. Dies wurde vor der öffentlichen Auslegung geprüft und daher folgender Abschnitt sowohl in das Schalltechnische Gutachten als auch in die Begründung im Kapitel 5.8 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“ zur Klarstellung eingefügt: „In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Untere Landstraße“ der Stadt Haan wurden Emissionskontingente festgelegt. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes kommen die festgesetzten Emissionskontingente jedoch nicht mehr zum Tragen. Der Gutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A), wie sie hier vorliegen, eine Einhaltung der im damaligen B-Plan zulässigen um ca. 4-5 dB(A) höheren Kontingente sichergestellt ist.“ Entsprechend wurde das Datum von der Begründung und dem Lärmgutachten angepasst. Die textliche Erläuterung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>