

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	09.09.2014
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2014
Rat	23.09.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Untere Landstraße" im Wege der Berichtigung (32. Änd. des FNP)
hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, § 13a (3) Nr. 2, § 3 (2), § 4 (2) BauGB;
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ in der Fassung vom 21.05.2014 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 09.09.2013 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 21.05.2014 wird zugestimmt. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Untere Landstraße“ gemäß dem Entwurf vom 09.09.2013 (32. Änderung des Flächennutzungsplans) im Wege der Berichtigung angepasst.

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 die Stichstraße von der „Landstraße“,

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 01.10.2013 den Einleitungsbeschluss gemäß § 12 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ gefasst (s. Anlage 1). In gleicher Sitzung wurde zudem beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet wird. Des Weiteren wurde dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung in der Fassung vom 09.09.2013 zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde der Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich „Untere Landstraße“ im Wege der Berichtigung (32. Änderung des Flächennutzungsplans) zugestimmt.

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB konnte sich nach dem Einleitungsbeschluss die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 31.10.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten. Zu diesem Zweck wurden die zum Einleitungsbeschluss vorgelegten Unterlagen in dem vorgenannten Zeitraum im Planungsamt der Stadt Haan zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Die dem Planungs- und Umweltausschuss mit dem Datum vom 09.09.2013 vorgelegte Fassung der Begründung wurde zur Offenlage redaktionell angepasst. Im Rahmen der Beschlussfassung am 1.10.2013 wurde seitens eines Ausschussmitgliedes die Bitte geäußert nochmals zu prüfen, 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 (nunmehr 15.10.2013) und dem Lärmgutachten vor der öffentlichen Auslegung angepasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 29.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 24.01.2014. Aufgrund der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 26.11.2013 zudem die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet.

2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen entscheiden. Entsprechend sind alle in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

2.1 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr.2 BauGB und im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 31.10.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Planungsamt der Stadt Haan informieren. Des Weiteren wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 24.01.2014 im Flur des Planungsamtes. Die eingegangenen Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung der Tabelle der Anlage 2 zu entnehmen. Aus Datenschutzgründen wurden keine personenbezogenen Daten zu den betroffenen Bürgern veröffentlicht.

2.2 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie das Ergebnis der Anfrage nach § 34 (1) und (5) LPlG

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.2013 über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des o.a. Offenlagezeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB seitens der beteiligten Behörden und Stellen, der Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 3 zu entnehmen.

Aufgrund der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 26.11.2013 zudem die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet. Bedingt durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB konnte die landesplanerische Anfrage in einem Schritt erfolgen. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf eine Konkretisierung der Begründung und des Verträglichkeitsgutachtens insbesondere zur Einhaltung des Ziel 2 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - gefordert. Aufgrund dessen wurde das Verträglichkeitsgutachten überarbeitet (Stand 31.03.2014) und die Begründung (Stand 01.04.2014) angepasst. Auf der Grundlage dieser geänderten Planunterlagen wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 05.05.2014 keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Stellungnahme der Bezirksregierung ist ebenfalls der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- u. Erschließungsplan

3.1 Planzeichnungen

Der zum Satzungsbeschluss anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2014 ist der Anlage 4 zu entnehmen. Änderungen der Planzeichnung sind nicht erforderlich. Auf Grund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde die textliche Festsetzungen unter Nr. 9 „Kennzeichnungen“ entsprechend der neuen Klassifizierung des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann verändert und auch die Legende angepasst. Des Weiteren wird unter Punkt 1.4 nunmehr bei der Auflistung der Haaner Sortimentsliste auf das beschlossene Einzelhandelskonzept mit Stand vom 11.11.2013 und nicht mehr auf den Entwurf verwiesen. Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen erhält der Bebauungsplan gegenüber der öffentlichen Auslegung ein neues Datum.

Der offengelegte Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ mit Stand vom 09.09.2013 wurde nicht geändert. Er ist der Anlage 5 zu entnehmen.

3.2 Begründung / Anlagen zur Begründung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung mit Stand vom 21.05.2014 ist der Anlage 6 zu entnehmen. Neben redaktionellen Änderungen wurden in der Begründung, analog zu den textlichen Festsetzungen, die Hinweise zum nunmehr beschlossenen Einzelhandelskonzept aktualisiert. Des Weiteren wurde unter Punkt 2.2 „Bestandssituation“ im 2. Absatz auf Wunsch der Bezirksregierung klarstellend dargelegt, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen Bebauungspläne bestehen. Die umfangreichste Änderung erfolgte unter Punkt 3.7 „Verträglichkeitsanalyse“. Entsprechend der durch die Bezirksregierung geforderten Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse wurden zur Klarstellung und Konkretisierung weitere Erläuterungen zur Einhaltung von Ziel 2 und Ziel 8 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - in die Begründung aufgenommen (Seite 9-12). Unter Punkt 3.8 und 5.9 der Begründung wurden die Hinweise zur Altlast entsprechend der Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde an die neuen Klassifizierungen des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann angepasst. Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen erhält die Begründung gegenüber der öffentlichen Auslegung ein neues Datum.

Wie oben bereits aufgeführt, wurde die Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1 der Begründung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens konkretisiert. Aufgrund dessen hat diese gegenüber der öffentlichen Auslegung als neues Datum den 31.03.2014 (s. Anlage 6.1). Im einzelnen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Sämtliche Hinweise zum nunmehr beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan wurden aktualisiert.
- Es wurde eine detailliertere Darstellung des Flächenprogramms des Lebensmitteldiscountmarktes erarbeitet und im Rahmen der weiteren Berechnungen berücksichtigt (s. z.B. Tabelle 2 (S. 11), Tabelle 3 (S. 13), Tabelle 4 (S. 14).
- Die Ausführungen zum Nahversorgungsbereich des Discountmarktes wurden konkretisiert und zeichnerisch aufbereitet. Zudem sind die Ergebnisse zu einer Kundenbefragung des Unternehmens LIDL (13-15.02.2014) zu den Herkunftsorten der Kunden in die Verträglichkeitsstudie eingearbeitet worden (s. u.a. S. 32-35).
- Die Prüfung der Nahversorgungsfunktion gemäß Prüfschema des Einzelhandelskonzeptes wurde überarbeitet (Tab 7, S. 36).
- Neuberechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen als worst-case Betrachtung (90% Verkaufsflächenanteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel), S. 38-39.
- Die Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – wurden konkretisiert (S. 40-44).
- Die Ausführungen zu Ziel 7 des LEP wurden gestrichen. Stattdessen wurde die Untersuchung um Aussagen zur Einhaltung des Ziel 8 ergänzt (S.45)
- Aufgrund der Neuberechnungen wurden auch die Aussagen zu den kumulierenden Auswirkungen der Vorhaben Lidl und Aldi an der Landstraße aktualisiert (S. 46-47) sowie die Zusammenfassung unter Punkt 7 (S.48-49) angepasst.

Durch die Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung/Anlage zur Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Sie sind ausschließlich klarstellender oder redaktioneller Art. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich. Die Anlagen zu den Begründungen wurden bis auf die die geänderte Verträglichkeitsanalyse den Sprechern der Fraktionen im PIUA bereits in einfacher Ausfertigung zum Offenlagebeschluss übersendet. Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen werden die Anlagen der Begründung der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigefügt. Sie sind im Ratsinformationssystem einzusehen.

4. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr.2 BauGB

Entsprechend des in § 8 (2) Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebots wird durch das Bebauungsplanverfahren auch die Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „Untere Landstraße Straße“ erforderlich. Gemäß der gesetzlichen Vorschriften zu einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Untere Landstraße“ erfolgen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens gemäß § 34 (1) und (5) LPlG mit Schreiben vom 05.05.2014

keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Auch seitens der Träger und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen. Der Flächennutzungsplan kann somit durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 09.09.2013 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage 7 zu entnehmen.

5. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, den Prüfergebnissen in dieser Sitzungsvorlage zu folgen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ in der Fassung vom 21.05.2014 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 09.09.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 21.05.2014 zuzustimmen. Zudem ist die Berichtigung des FNP durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Untere Landstraße“ im Wege der Anpassung zu beschließen.

Vor dem Satzungsbeschluss ist der zugehörige Durchführungsvertrag zu beschließen. Der Durchführungsvertrag wurde dem Ausschuss ebenfalls vorgelegt und wird im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung beraten.

Nach erfolgter Beschlussfassung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung „Untere Landstraße“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und die 32. Änderung des Flächennutzungsplans durch Bekanntmachung der Berichtigung im Wege der Anpassung im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen.

Finanz. Auswirkung:

Durch die Planung entstehen der Stadt Haan keine Kosten.

Anlagen:

- Anlage 1: Lage des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße"
- Anlage 2: 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
- Anlage 3: Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen BP Nr. 43, 3. Änd. „Untere Landstraße“ im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Naturschutzverbände und der Nachbarstädte sowie das Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 (1) und (5) LPlG mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 21.05.2014
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 09.09.2013
- Anlage 6: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung "Untere Landstraße" mit Stand vom 21.05.2014
- Anlage 7: Entwurf zur 32. Änderung des FNP im Bereich "Untere Landstraße" im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB mit Stand vom 09.09.2013

Anlagen zur Begründung, die nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden können:

- Anlage_6.1: Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, Dortmund 31.03.2014
- Anlage_6.2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, ISR, Haan 09.09.2013
- Anlage_6.3: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),ISR, Haan, 09.09.2013
- Anlage_6.4: Verkehrstechnische Stellungnahme, BBW, Bochum August 2013
- Anlage_6.5: Schalltechnisches Gutachten, TAC, Korschenbroich 14.08.2013 mit Änderungen vom 15.10.2013