

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. 177 "Aldi, Landstraße"
hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen,
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ in der Fassung vom 03.07.2014 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 03.07.2014 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 14.08.2014 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.“

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. Der Ausschuss hat in gleicher Sitzung die Planungsziele beschlossen.

Mit Schreiben vom 21.10.2013 hat die Verwaltung auf der Grundlage einer entsprechenden Vorentwurfsplanung die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat sie am 27.11.2013 eine Diskussionsveranstaltung für die Bürger im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Darüber hinaus konnte in der Zeit vom 18.11.2013 bis zum 02.12.2013 im Planungsamt in die Planunterlagen eingesehen werden.

In den Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am 08.04.2014 wurde ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ eingebracht. Diesem wurde mit der Vorgabe, dass bei der Planung anstelle von zwei Werbepylonen nur ein Werbepylon berücksichtigt wird, zugestimmt.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat in gleicher Sitzung beschlossen, einen entsprechend überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Der soweit überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben den Stand 03.07.2014.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2014 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 11.07.2014 bis zum 11.08.2014.

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 alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen - einschließlich der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Trägerbeteiligung - entscheiden.

2.1 Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Die Anregungen die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) und der Beteiligung der Naturschutzverbände vorgebracht wurden, sind mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung Anlage 1 der Sitzungsvorlage zu entnehmen. Eine Kopie der jeweiligen Stellungnahmen ist hier ebenfalls beigefügt. Die aufgeführten Anregungen der Öffentlichkeit wurden in der Diskussionsveranstaltung am 27.11.2013 vorgebracht.

2.2 Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Anregungen, die im Rahmen der der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie im Rahmen der der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) vorgebracht wurden sind mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung Anlage 2 der Sitzungsvorlage zu entnehmen. Eine Kopie der jeweiligen Stellungnahmen ist hier ebenfalls beigefügt.

3. Überarbeitung der Planunterlagen

Die Planunterlagen wurden entsprechend der Prüfergebnisse überarbeitet. Hierbei wurde lediglich die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 fortgeschrieben. Inhaltlich wurden in Kapitel 5.3 „Eingriffsregelung“ die Angaben zum externen Ausgleich (Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Itter an der Brucher Mühle durch den BRW Haan) konkretisiert und das Konzept der Anlage zur Begründung beigefügt. Darüber hinaus wurde in der Begründung in Kapitel 7 „Altlasten“ aufgenommen, dass im konkreten Baugenehmigungsverfahren bestimmte alllastentechnische Nebenbedingungen aufgeführt werden, die vom vorgelegten umwelttechnischen Gutachten nicht behandelt werden. Die überarbeitete Begründung hat den Stand 14.08.2014. Da die Planung selbst nicht geändert wurde, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.04.2014 wurde seitens der Politik auch um eine Aussage zur Lärmvorbelastung gebeten, da die Richtwerte komplett ausgeschöpft sind sowie darum, auch die LKW Kühlaggregate bei der Untersuchung zu berücksichtigen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist dies bereits im Lärmgutachten erfolgt.

4. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, den Prüfergebnissen in dieser Sitzungsvorlage zu folgen.

Der zum Beschluss anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“, Stand 03.07.2014 mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.07.2014 ist Anlage 3 beigefügt. Die Verwaltung empfiehlt diesen gem. § 10 (1) BauGB zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 14.08.2014 zuzustimmen.

Der Durchführungsvertrag wird dem Ausschuss im nichtöffentlichen Teil vorgelegt. Nach Unterzeichnung durch den Vorhabenträger kann der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Haan als Satzung beschlossen werden und nach erfolgter Beschlussfassung durch Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt zur Rechtskraft gelangen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung
- Anlage 2: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentl. Auslegung nach § 3 (2) BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung
- Anlage 3a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße", Stand 03.07.2014 mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.07.2014
- Anlage 3b: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.177 "Aldi, Landstraße" in der Fassung vom 14.08.2014

Hinweis:

Die in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 3 aufgeführten Gutachten sind dem Ratsinformationssystem zu entnehmen und liegen zur Sitzung bereit.

- Anlage A: Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan, Stadt und Handel Dortmund, 11.11.2013.
- Anlage B: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Haan/Landstraße, Stadt und Handel, Dortmund, 11. März 2014
- Anlage C: Verkehrsuntersuchung BV 443 Haan, Landstraße 1, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2013
- Anlage D: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 177 "Aldi Landstraße" der Stadt Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2013
- Anlage E: Geotechnisches Gutachten - Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes, Landstraße 1, 4278, Haan, Auftrag 1 1900 13, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, 12.09.2013
- Anlage F: Umwelttechnisches Gutachten - Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes, Landstraße 1, 42781 Haan, Auftrag 1 1900 13, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, 30.09.2013
- Anlage G: Entwässerungskonzept ALDI-Markt Haan, Ingenieurbüro Beck GmbH & Co. KG, Wuppertal, Oktober 2013