

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	14.06.2016

**33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße",
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum
Düsseldorfer Straße“, § 12 BauGB**

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB

Beschluss über die Planungsziele

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.
2. Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Haan. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße 228 / Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen, im Norden durch angrenzende Waldflächen und im Osten durch angrenzende Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorfer Straße. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813 und 814. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Haan. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße 228 / Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Nachbarbebauung und Freiflächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnen, im Norden durch angrenzende Waldflächen und im Osten durch angrenzende Gärten und Erschließungsflächen der Wohnbebauung Moorbirkenweg und Düsseldorfer Straße. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 40 die Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813 und 814. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

4. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
5. Dem Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 19.05.2016 und seiner Begründung wird zugestimmt.
6. Dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 19.05.2016 und seiner Begründung wird zugestimmt.
7. Auf der Grundlage der Vorentwürfe ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind für die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

1. Anlass

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG beabsichtigt, die bestehende Lidl-Filiale an der Düsseldorfer Straße in Haan auf ein Nachbargrundstück zu verlagern und dabei auf eine Verkaufsfläche von 1.480 m² zu erweitern. Das bestehende Markt-Gebäude soll durch eine Einzelhandelsnutzung nachgenutzt werden.

Auf Basis des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben, das zum größten Teil in einem ausgewiesenen Gewebegebiet liegt, bereits aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung und teilweisen Lage in einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche nicht genehmigungsfähig. Zur Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig, das geltende Planungsrecht zu ändern. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 15.03.2016 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Um diesen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Entsprechend wurden von der Verwaltung die ersten Verfahrensschritte vorbereitet.

2. Eigentumssituation und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Die Firma Lidl ist Eigentümerin des Grundstücks des heutigen Lidl-Marktes, auf dem sich u. a. das Marktgebäude, eine vorgelagerte Stellplatzanlage und eine Anlieferfläche im Osten befinden. Sie ist jedoch nicht Eigentümerin des Grundstücks, das für den neuen Markt in Anspruch genommen werden soll. Die derzeit brach liegende Gewerbefläche und die Ausgleichsfläche sind im Gemeinschaftseigentum zweier Eigentümerinnen.

3. Planungsziele und Städtebaulicher Vorentwurf

Seitens der Firma Lidl wurde ein Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“ vorgelegt, der die geplante Bebauung und die Gestaltung des Außenbereichs darstellt. Das von der Firma Lidl beauftragte Planungsbüro ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung - hat zudem einen Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Düsseldorf Straße sowie Begründungen für beide Pläne erarbeitet (s. Anlagen 1 bis 4). Diesen sind im Detail die bestehenden Planungsvoraussetzungen/-erfordernisse und Planungsziele zu entnehmen.

4. Fachplanerische Belange

Einzelhandelsverträglichkeit

Im Auftrag von Lidl wurden seitens des Gutachterbüros Stadt und Handel, das im Jahr 2013 auch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan erstellt hat, zwei Einzelhandelsgutachten zum Vorhaben eingereicht. Das eine beinhaltet eine Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts. Im zweiten Gutachten ist in Bezug auf die Nachfolgenutzung der Bestandsimmobilie die Frage geklärt worden, welche Sortimente hier in welchem Umfang verträglich entwickelt werden können. Es wurden verträgliche Nutzungen unter Maßgabe von Verkaufsflächenbegrenzungen definiert.¹

Der Vorhabenstandort für den neuen Lidl-Markt liegt größtenteils innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“. Aus Sicht von Stadt und Handel ist eine vollständige Integration des Planvorhabens in diesen Bereich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht vertretbar.

Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept aus 2013 für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan von 3.500 m² VK angegeben, wovon nach den derzeitigen Planungen für ein Einkaufszentrum am Projektstandort „Windhövel“ rd. 2.500 m² Verkaufsfläche entfallen könnten. Unter Berücksichtigung, dass nach Erstellung des Einzelhandelskonzepts zwischenzeitlich mehrere Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben mit Verkaufsflächenenerweiterungen in dieser Warengruppe realisiert wurden bzw. kurzfristig anstehen (Aldi, Landstraße (+ 320 m² NuG), Lidl, Landstraße (+320 m² NuG), Aldi, Düsseldorf Straße (+ 305 m² NuG), Netto, Gruiten (+180 m² NuG)) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten wird. Dies wird damit begründet, dass sich in der Zwischenzeit auch weitere heranzuziehende Parameter (wie Kaufkraft) geändert haben.

¹ Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens wurde vereinbart, die zwischenzeitlich verfolgte Nutzungsoption eines Drogeriefachmarkts nicht weiter zu verfolgen. Die Nachnutzung soll nicht im Kernsortiment Drogeriewaren erfolgen.

In Bezug auf die Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch Einzelhandel wird teilweise aufgezeigt, wie sich definierte verträgliche Nutzungen im Hinblick auf die Verkaufsfläche und den erwarteten Umsatz im Vergleich zur Haaner Innenstadt darstellen. Ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße würde eine Umsatzrelation im Vergleich zur Innenstadt von 14% erreichen.

Die gutachterliche Prüfung ergibt für beide Vorhabenteile, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan und zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist. Zudem wird empfohlen, den Vorhabenstandort vollständig in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.

Verkehr

Mit dem Vorhaben ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 799 m² auf 2.279 m² sowie eine Angebotserweiterung verbunden, durch die eine erhöhte Frequentierung der Verkehrsinfrastrukturen bedingt werden kann. Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die verkehrliche Anbindung des Einzelhandels und die Funktionsfähigkeit des Straßensystems im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich zu prüfen und zu bewerten.

Immissionsschutz

Die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im Vorhabengebiet geht u. a. mit Verkehrsgeräuschen des Kundenverkehrs und der Anlieferung sowie anlagenbezogenen Betriebsgeräuschen einher. Im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung sind nach Osten zum Wohngebiet Moorbirkenweg / Düsseldorfer Straße Schallschutzwände errichtet worden. Unmittelbar südlich des Plangebiets ist in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet faktisches Wohnen vorzufinden. Es besteht eine Konfliktsituation, die sich in Form von Anwohnerbeschwerden niedergeschlagen hat. Im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet zu begutachten.

Entwässerung

In Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser ist im Norden des Plangebiets eine private Regenrückhalte- und Sickermulde vorhanden, die von der Stadt Haan betrieben wird. Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ihre Funktionsfähigkeit sowie der Anschluss weiterer Flächen gutachterlich zu prüfen und zu bewerten. Die Entwässerung ist nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zwar im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Str.“ ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers festgesetzt. Tatsächlich ist jedoch keine Zufahrtsmöglichkeit vom Parkplatz zum Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Mitarbeiter erreichen die Anlage daher nur zu Fuß. Eine Zufahrts- und erforderlichenfalls Wendemöglichkeit ist im Zuge des Verfahrens zu regeln.

Umweltschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung beider Bauleitplanungen sind Umweltberichte als gesonderter Teil der Begründungen zu erarbeiten.

Um den geplanten Lidl-Markt planungsrechtlich realisieren zu können, wird es notwendig sein, ein im Vergleich zur heutigen Situation größeres Baugebiet zur Verfügung zu stellen. Daher wird im Rahmen der Standortüberplanung ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 „Hochdahler / Düsseldorfer Str.“ festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (u. a. zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Bepflanzung mit Erlen) in einer Größenordnung von rd. 285 m² wegfallen. Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind zu ermitteln und auszugleichen.

Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen zu wirken, ist im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine eigenständige Artenschutzprüfung durchzuführen, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

5. Planverfahren

Der Beschlusssentwurf enthält gem. Einleitungsbeschluss die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Erforderlich gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB ist, dass ein Vorhabenträger gefunden wird, der für die Durchführung des Vorhabens (Neubau und Nachnutzung) bereit und in der Lage ist. Dies soll bis zur Offenlage gem. 3 (2) BauGB bzw. 4 (2) BauGB erreicht werden. Der Vorhabenträger muss eine rechtlich gesicherte Zugriffsmöglichkeit auf sämtliche Grundstücke haben, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll.

Darüber hinaus ist das Vorhaben im Bereich des Altstandorts hinreichend zu konkretisieren. Das Nachnutzungsvorhaben soll im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes derart umschrieben werden, dass es als Einzelhandelsbetrieb mit einer bestimmten Sortimentsbreite im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben werden kann.

6. Beschlusssentwurf und nächste Schritte

Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ zur Beschlussfassung vor. Die identischen Plangebiete für die beiden Bauleitplanverfahren sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen. Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der Vorentwürfe die landesplanerische Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen und die städtebaulichen Vorentwürfe und die Ziele der Planungen im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorzustellen. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Finanz. Auswirkung:

Der Verwaltung entstehen durch die Planung keine externen Kosten. Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Verfasser: Frau Böhm, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 19.05.2016
- Anlage 2: Vorentwurf der Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Anlagen)
- Anlage 3: Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 19.05.2016
- Anlage 4: Vorentwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 (ohne Anlagen)
- Anlage 5: Plangebiet zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“
- Anlage 6: Plangebiet zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“

Die folgenden Gutachten zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ bzw. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ sind aufgrund ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar.

- Anlage A: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage B: Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016