

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.09.2019

**33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße",  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 "Nahversorgungszentrum  
Düsseldorfer Straße", § 12 BauGB  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Düsseldorfer Straße“ mit seiner Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 26.07.2019 wird zugestimmt.

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.

2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 26.07.2019 wird zugestimmt.

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, 22, 25, 811, 812, 813 und 814. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

3. Die beschlossenen Bauleitplanentwürfe mit ihren jeweiligen Begründungen, den separat erstellen Umweltberichten und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Stand vom 26.07.2019 sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass und bisheriges Verfahren**

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG beabsichtigt, die Lidl-Filiale an der Düsseldorfer Straße in Haan auf ein Nachbargrundstück zu verlagern und dabei auf eine Verkaufsfläche von 1.380 m<sup>2</sup> zu erweitern. Das vorhandene Marktgebäude soll einer neuen, den Standort ergänzenden Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben, das zum größten Teil in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet liegt, derzeit bereits aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung und teilweisen Lage in einer naturschutzrechtlichen Maßnahmenfläche nicht genehmigungsfähig. Zur Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig, das geltende Planungsrecht zu ändern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (SUVA) der Stadt Haan hat am 14.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 179 "Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße" nach § 12 BauGB sowie zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

Der SUVA hat in gleicher Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zu den Bauleitplanungen beschlossen.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2016.

Die Bauleitplanunterlagen wurden nach dem Aufstellungsbeschluss geändert. U. a. wurde die Nachnutzung des bestehenden Marktes als Getränkemarkt konkretisiert und das bestehende Gebäude um eine Fläche für das Getränkeaußenlager ergänzt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an den Planungen wurde am 03.07.2017 eine Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Es bestand zudem vom 03.07.2017 bis zum 17.07.2017 die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 28.06.2017 im Zeitraum vom 28.06.2017 bis zum 31.07.2017 durchgeführt.

## **2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB, landesplanerische Abstimmung nach § 34 (1) LPIG**

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

An der Diskussionsveranstaltung in der Alten Pumpstation haben ca. 20 Personen teilgenommen. Das Protokoll der Veranstaltung ist der Anlage 1 zu entnehmen.<sup>1</sup> Im Nachgang an die Diskussionsveranstaltung sind mehrere schriftliche Stellungnahmen zur FNP-Änderung und zum VBP eingereicht worden. Diese sind mit den Prüfergebnissen der Verwaltung der Tabelle in Anlage 2a und 7a zu entnehmen.<sup>2</sup> Aus Datenschutzgründen wurden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

### **b) Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB, landesplanerische Abstimmung nach § 34 (1) LPIG**

Die von den beteiligten Behörden und Stellen vorgebrachten Anregungen und jeweiligen Prüfergebnisse der Verwaltung sind der Anlage 2b und 7b zu entnehmen.

## **3. Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe**

Das Planungsbüro ISR, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, hat in Abstimmung mit der Verwaltung die Bauleitplanentwürfe zum VBP 179 und 33. FNP-Änderung mit ihren Begründungen und den beigefügten separaten Umweltberichten erarbeitet.

Dabei wurde in den Entwurf der FNP-Änderung entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Anfrage für die Sondergebiete auch eine Zweckbestimmung und maximale Verkaufsfläche aufgenommen.

Im Vorentwurf des VBPs war noch vorgesehen, das neue Marktgebäude unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze und somit an die z. T. grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück heranzubauen. Inzwischen ist eine abweichende Bauweise mit einem Abstand von 3,7 m zur westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Das Marktgebäude wird mit einer Brandschutzwand zu dieser Seite errichtet.

Die Planung für die Lieferzonen nördlich der Märkte wurde angepasst. Zur Verdeutlichung der Lkw-Anlieferung des Getränkemarktes und Lidl-Marktes wurde im VEP die Schleppkurve mit dargestellt.

Auch das Parkraumkonzept wurde insbesondere im Hinblick auf die Zahl der Fahrradabstellflächen und Familienparkplätze überarbeitet.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist eine Modellierung des Geländes erforderlich. Im Bebauungsplan werden hierzu Geländehöhen festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Das Protokoll beinhaltet auch Nachträge zu den im Rahmen der Planungsfortschreibung wesentlich geänderten Planinhalten.

<sup>2</sup> Es sind zwei Stellungnahmen auch außerhalb des Beteiligungszeitraumes eingereicht worden. Sie stehen im Zusammenhang mit einer Stellungnahme im Beteiligungszeitraum und sind in der Tabelle mit aufgeführt worden.

Die erforderliche Erweiterung des Versickerungsteiches wurde berücksichtigt. Es wurde eine Rampe zum Versickerungsteich aufgenommen, um auch eine Zufahrt für technische Fahrzeuge zu ermöglichen.

Aufgrund des Höhenversprungs zur Maßnahmenfläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde eine Stützmauer mit aufgebauter Brüstung zur Absturzsicherung in die Planung mit eingeplant.

Nördlich der Anlieferungszone entfällt ein Teil einer Baumreihe. Es wurde hier eine freiwachsende Hecke aufgenommen.

Die jeweiligen Begründungen und Umweltberichte und Fachgutachten wurden ergänzt bzw. fortgeschrieben.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung die berücksichtigten Öffnungs-, Liefer- und Betriebszeiten ausgeweitet. Die berücksichtigte Betriebszeit der Märkte ist nunmehr tagsüber in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie eingeschränkt (Lüftung/Kühlung) auch nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters ist werktags in der Zeit von 07.00 Uhr bis maximal 21.45 Uhr. Die Öffnungszeiten des Getränkemarkts ist in der Zeit von 08.00 Uhr bis maximal 21.00 Uhr. Es sind 3 Anlieferungen für den Getränkemarkt und 4 Anlieferungen für den Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Lkw-Anlieferungen erfolgen ausschließlich von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Die Schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte des Discounters und des Getränkemarkts an den Immissionsorten tagsüber und bereits ohne aktiven Schallschutz eingehalten werden können. Einzige Ausnahme stellen die Grundstücke unmittelbar gegenüber der geplanten Anlieferzone dar.

Unabhängig hiervon wird die Errichtung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die z. T. maroden bestehenden Lärmschutzwände im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erneuert und erweitert werden. Somit kann insbesondere für die Erdgeschosszonen sowie die Gartenbereiche eine deutliche Entlastung der Schallsituation – über die Anforderungen der TA Lärm hinaus – erreicht werden.

Die Umweltberichte wurden an die Vorgaben der gesetzlichen Anlage zum BauGB 2017 angepasst und fortgeschrieben.

Die Artenschutzprüfung (ASP 1) wurde in Bezug auf die aktuelle Liste der im Bereich der Messtischblätter nachgewiesenen planungsrelevanten Arten ergänzt. Im Ergebnis ist weiterhin davon auszugehen, dass der aus der 33. Änderung des FNP entwickelte VBP Nr. 179 keine Vorhaben vorbereitet, denen artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Des Weiteren wurde insbesondere die Entwässerung weiter ausgearbeitet. Es wurde zur B228 die vorhandene Straßenbegrenzungslinie aus dem BP 112 festgesetzt.

Der Geltungsbereich für den VBP Nr. 179 wurde geringfügig um Flurstück Gemarkung Haan, Flur 40, Flurstück 22 erweitert, um diesen Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 112 aufheben zu können.

Die Ziele und Zwecke der Bauleitplanungen sind im Detail den Planunterlagen zu entnehmen (s. Anlagen 3 - 5 und 8 - 11).

Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen wurden die Anlagen der Begründungen (bis auf die Umweltberichte), der gedruckten Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Sämtliche Unterlagen sind jedoch im Ratsinformationssystem einsehbar.

#### **4. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf der 33. Änderung des FNP im Bereich „Düsseldorfer Straße“ mit seiner Begründung und dem als separaten Teil erarbeiteten Umweltbericht sowie dem Entwurf des VBPs Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und dem separat erarbeiteten Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 26.07.2019 zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung mit den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss werden die beiden Bauleitplanentwürfe für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen – neben dem Protokoll zur Diskussionsveranstaltung – folgende Schreiben mit ausgelegt werden (s. hierzu auch Anlagen 6 u. 12):

- Schreiben des Kreises Mettmann vom 31.07.2017 zum FNP bzw. vom 31.07.2017 zum VBP
- Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (als TÖB) vom 30.06.2017
- Schreiben des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 14.07.2017
- Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands vom 18.07.2017
- Anschreiben aus der Öffentlichkeit vom 07.07.2017, 16.07.2017 und 09.06.2018 zum FNP
- Anschreiben aus der Öffentlichkeit vom 07.07.2017, 09.07.2017, 16.07.2017 und 09.06.2018 zum VBP

Die Behörden und sonstigen 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.

Des Weiteren wird gemäß § 34 (5) LPlG der Bezirksregierung Düsseldorf vor der öffentlichen Auslegung ein Exemplar des Offenlageentwurfes zur abschließenden landesplanerischen Stellungnahme übersandt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen sowie sämtliche bisher vorgebrachten Anregungen werden nach Abschluss der vorgenannten Verfahren geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

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

## **6. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit**

Gemäß Ratsbeschluss vom 02.07.2019 werden bei klimarelevanten Entscheidungen in den Verwaltungsvorlagen die Auswirkungen auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit und der Generationengerechtigkeit ausgewiesen.

Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“.

Nähere Ausführungen zu den einzelnen Wirkungsbereichen, die gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, lassen sich den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten (Anlagen 4, 5, 10 und 11) entnehmen.

Zusammenfassend trägt die Planung den Verlagerungsabsichten eines Betriebs im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße Rechnung. Es wird z. T. besonders schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen und ein Teil einer Baumreihe entfällt. Auf der anderen Seite handelt es sich um eine Innenentwicklung, die zur Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes (zentraler Versorgungsbereich) beiträgt.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor im Rahmen des Durchführungsvertrags zu Maßnahmen, die sich positiv sowohl auf Nachhaltigkeitskriterien als auch die Generationengerechtigkeit auswirken. Hierbei ist insbesondere hervorzuheben, dass ein Lärmschutz über die gesetzlichen Anforderungen nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm hinaus umgesetzt und ein Teil des Außenlagers für den Getränkemarkt nach Osten begrünt werden soll.

### **Finanz. Auswirkung:**

siehe Sachverhalt

## Anlagen:

- Anlage 1 Protokoll der Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 03.07.2017 mit Nachträgen, Stand 26.07.2019
- Anlage 2a Anregungen zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 2b Anregungen zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
  - Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB
  - Beteiligung der Naturschutzverbände
  - landesplanerischen Abstimmung nach § 34 (1) LPlG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3 Entwurf der 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 4 Begründung zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 5 Umweltbericht zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 6 Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (FNP-Änderung) mit Stand vom 26.07.2019
- Anlage 7a Anregungen zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 7b Anregungen zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
  - Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB
  - Beteiligung der Naturschutzverbände mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 8 Entwurf des VBPs Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ (Teil 1 - VBP Planzeichnung und ergänzende textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 9 Entwurf des VEP zum VBP Nr. 179 in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 10 Begründung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 11a Umweltbericht zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 26.07.2019
- Anlage 11b Bestandskarte zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 26.07.2019

Anlage 11c Maßnahmenkarte zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 26.07.2019

Anlage 12 Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (VBP) mit Stand vom 26.07.2019

Die folgenden Anlagen der Begründungen zur 33. Änderung des FNP und zum VBP Nr. 179 sind aufgrund ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar.

Anlage I Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 (3) BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Anlage II Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzel-handelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016

Anlage III Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Markts auf der Düsseldorfer Straße im Rahmen der Aufstellung des VBPs Nr. 179 der Stadt Haan, TAC – Technische Akustik, Bericht Nr. 1879-19-D, 24.07.2019

Anlage IV Verkehrsuntersuchung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Projektnummer 3.1110\_2, Mai 2017

Anlage V Artenschutzprüfung zum VBP Nr. 179 und zur 33. Änderung des FNPs „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 26.07.2019

Anlage VI Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Stadt Haan Erweiterung Gewerbegrundstück Düsseldorfer Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, März 2019

Anlage VII Versickerungs- und alllastentechnische Untersuchungen zum Straße VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, 20.06.2018