

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.05.2020
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020
Rat	16.06.2020

**33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße";  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 "Nahversorgungszentrum  
Düsseldorfer Straße" gem. § 12 BauGB**

**hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1),  
4 (2) BauGB;  
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) 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. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 29.04.2020 wird beschlossen. Der Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.04.2020 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 12.03.2020, inklusive seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 02.03.2020 wird gemäß § 10 (1) BauGB als

Satzung beschlossen. Der Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.04.2020 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.“

## **Sachverhalt:**

### **1. 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.

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 beiden Bauleitplanungen beschlossen.

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

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.

In der Sitzung vom 26.09.2019 hat der SUVA die Durchführung der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanungen nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 29.11.2019.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2019 beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne in Kenntnis gesetzt worden.

Mit Schreiben vom 14.10.2019 erfolgte zudem die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (5) LPIG.

## **2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat bereits in seiner Sitzung am 26.09.2019 (SUVA 61/299/2019) über die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten.

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 beigefügt.

### **2.1 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB sowie der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 (1) LPIG**

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

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 03.07.2017 in Form einer Diskussionsveranstaltung in der Alten Pumpstation durchgeführt. Das Protokoll der Veranstaltung ist der Anlage 1 zu entnehmen. 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 Anlagen 2a und 2b zu entnehmen.

#### **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 den Anlagen 3a und 3b zu entnehmen.

### **2.2 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB, landesplanerische Abstimmung nach § 34 (5) LPIG**

In der Sitzung des SUVA am 26.09.2019 wurde die öffentliche Auslegung der 33. Änderung des FNP und des VBP Nr. 179 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 11.10.2019 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte vom 21.10.2019 bis zum 29.11.2019.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und ihnen wurde zeitgleich die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB gegeben. Die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB seitens der beteiligten Behörden und Stellen und der Naturschutzverbände vorgebrachten Anregungen zur FNP-Änderung und zum BP sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung den Anlagen 4a und 4b zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Zeitgleich wurde die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 (5) LPIG (Anfrage zur Anpassung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung) mit Schreiben vom

14.10.2019 beteiligt. Das Ergebnis ist ebenfalls den vorgenannten Anlagen zu entnehmen.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- u. Erschließungsplan**

Der zum Satzungsbeschluss anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2020 und der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.03.2020 sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen. Es wurde ein bisher zum Erhalt festgesetzter, mittlerweile abgängiger Baum (Sturmschaden) aus der Planzeichnung entfernt. Im Gegenzug wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in der Maßnahmenfläche von zwei auf drei erhöht.

Weiterhin wurde das Volumen des Versickerungsteichs erhöht, um, zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes, auch Niederschlagsmengen eines 100-jährigen Regenereignisses aufnehmen zu können. Die Vergrößerung des Versickerungsteiches über die üblichen Anforderungen (20-jähriges Niederschlagsereignis) hinaus erfolgte auf Empfehlung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes.

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung zum VBP mit Stand vom 17.04.2020 sowie der als separater Teil der Begründung vorliegende Umweltbericht in der Fassung vom 17.04.2020 (inkl. Bestands- und Maßnahmenkarte, jeweils Stand 06.03.2020) sind den Anlagen 7 - 8c zu entnehmen. Eingearbeitet wurden neben den o.g. Anpassungen redaktionelle Änderungen.

Durch die Änderungen in den Festsetzungen und in der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Alle sonstigen Änderungen sind ausschließlich klarstellender oder redaktioneller Art. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich und nicht durchgeführt worden.

Die Anlagen zu den Begründungen (Anlage I - VII) werden aufgrund ihres Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen nur in das Ratsinformationssystem eingestellt.

### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die zum Beschluss anstehende 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 mit der Begründung in der Fassung vom 17.04.2020 sowie der als separater Teil der Begründung vorliegende Umweltbericht zur 33. Änderung des FNP in der Fassung vom 17.04.2020 sind den Anlagen 9 - 11 zu entnehmen.

Die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung wurde auf Anregung der Bezirksregierung im Rahmen des Verfahrens nach § 34 (5) LPlG klarstellend angepasst in ein „SO für einen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Lebensmittel-discountmarkt (maximale VKF: 1.380 m<sup>2</sup>) sowie für einen nicht großflächigen Getränkemarkt (maximale VKF: 799 m<sup>2</sup>)“.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde dahingehend angepasst und es wurden einzelne redaktionelle Korrekturen vorgenommen. Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich und nicht durchgeführt worden.

## **5. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt den Prüfergebnissen in den Anlagen 1 - 4b zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 zu beschließen und der Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.04.2020, zuzustimmen sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 12.03.2020, inkl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans vom 02.03.2020, gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.04.2020, zuzustimmen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt. Nach Erteilung der Genehmigung und der erfolgten Bekanntmachung der 33. Änderung im Amtsblatt der Stadt Haan kann auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

## **6. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit**

Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch fest 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 durch die Planung betroffenen Wirkungsbereichen gem. § 1 (6) BauGB sind den Planunterlagen in den Anlagen zu entnehmen.

### **Finanz. Auswirkung / Durchführungsvertrag:**

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten sind durch den Projektträger zu übernehmen. Die in den Planbegründungen dargestellten Planungsinhalte, wie die Kompensationsverpflichtungen, Regelungen zu Öffnungszeiten, Lärmschutzmaßnahmen etc. sind vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Haan und dem Projektträger zu konkretisieren und zu vereinbaren. Der Durchführungsvertrag steht daher im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung zur Beratung und Beschlussfassung an.

## 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 zum VBP Nr. 179 "Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße" im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3a 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 sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB und der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 (1) LPlG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3b Anregungen zum VBP Nr. 179 "Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße" im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4a Anregungen zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der der landesplanerischen Anfrage nach § 34 (5) LPlG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4b Anregungen zur Aufstellung des VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 12.03.2020
- Anlage 6 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 mit Stand vom 02.03.2020
- Anlage 7 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 mit Stand vom 17.04.2020
- Anlage 8a Umweltbericht zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 17.04.2020
- Anlage 8b Bestandskarte zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 06.03.2020

- Anlage 8c Maßnahmenkarte zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ mit Stand vom 06.03.2020
- Anlage 9 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 29.04.2020
- Anlage 10 Begründung zur 33. Änderung des FNPs im Bereich "Düsseldorfer Straße" in der Fassung vom 17.04.2020
- Anlage 11 Umweltbericht zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ in der Fassung vom 17.04.2020

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 A 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 B Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzel-handelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Stadt+Handel, Dortmund, 25.05.2016
- Anlage C 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 D Verkehrsuntersuchung zum VBP Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“ in Haan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Projektnummer 3.1110\_2, Mai 2017
- Anlage E 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 F Entwässerungsplanung inkl. Erläuterungsbericht, Leinfelder Ingenieure (Stand März 2019 mit Aktualisierung vom 31.01.2020) inklusive Neuberechnung Volumen Versickerungsteich vom 03.02.2020
- Anlage G *Anlage G = Umweltbericht: siehe Anlagen 8a bzw. 11 dieser Vorlage*
- Anlage H Versickerungs- und altlastentechnische Untersuchungen zum VBP 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“, 20.06.2018 (*nur VBP*)