



**Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung und Planung
Stadt Haan
02.06.2026**

Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 86

– Rechtliche Rahmenbedingungen –



Prof. Dr. Bishopink

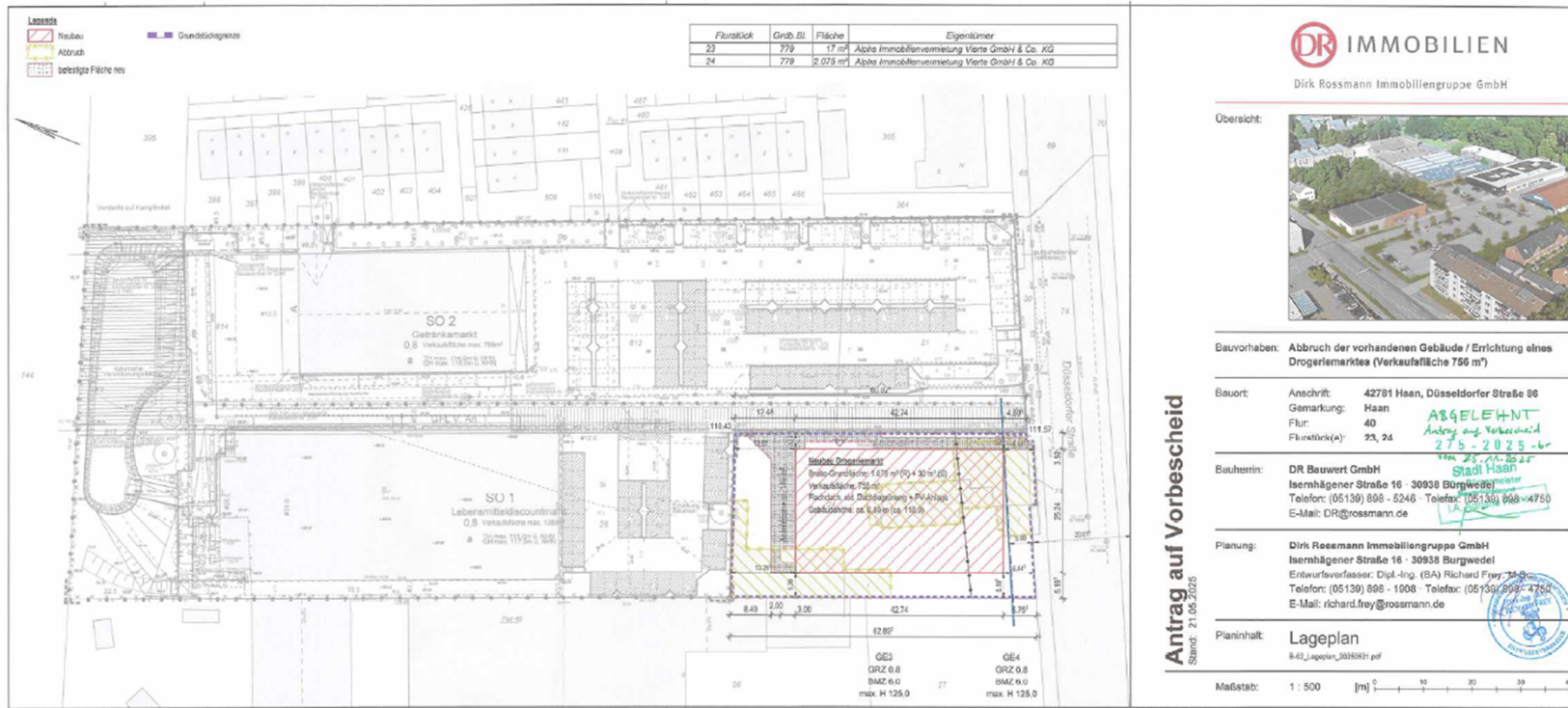
Rechtsanwalt | Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T 0251 48488-53

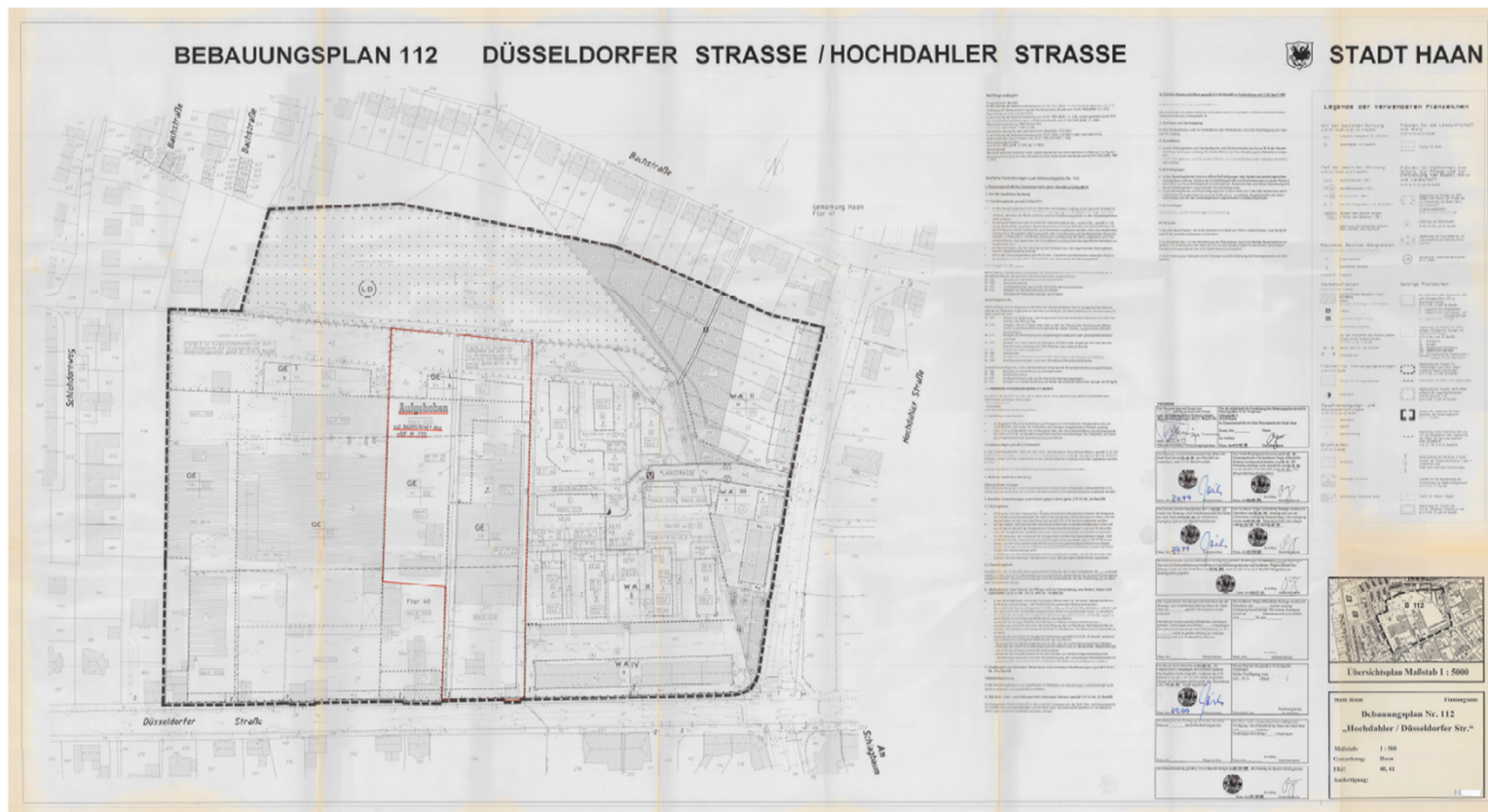
M bishopink@baumeister.org

Vorhabenplanung

Errichtung eines Drogeriemarktes mit 757 m² Verkaufsfläche



Bebauungsplan Nr. 112 Düsseldorf Straße / Hochdahler Straße





Instrumente

- Der Bebauungsplan setzt ein GE mit Einzelhandelsausschluss fest.
- Der Bebauungsplan steht somit dem Vorhaben entgegen (§ 30 Abs. 1 BauGB).
- Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung berührt wären

Voraussetzungen einer Baurechtsschaffung mittels Bauleitplanung

- § 1 Abs. 3 BauGB
 - städtebauliche Erforderlichkeit nach städtebaulicher Konzeption der Stadt Haan

- § 1 Abs. 4 BauGB
 - Anpassung an die Ziele der Raumordnung hier: LEP NRW Ziff. 6.5
 - Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot
 - städtebauliches Integrationsgebot
 - Beeinträchtungsverbot
 - Anwendbarkeit wegen Agglomeration



- § 1 Abs. 7 BauGB
 - Abwägungsgebot
 - Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
 - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
 - verbrauchernahe Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit a) BauGB)



PROBLEM: Frage nach der Wirksamkeit des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan leidet an formellen und materiellen Mängeln, die zu seiner Unwirksamkeit führen.
 - a) Verkündungsmangel mit Blick auf in Bezug genommene VDI 2719
 - b) Festsetzungsfehler mit Blick auf flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) im GE
 - c) Festsetzungsfehler wegen Ausschluss von Nacharbeit

Tatsächliche Beurteilungsgrundlage für das Bauvorhaben ist daher § 34 BauGB „Bauen im unbeplanten Innenbereich“

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) ...

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.



Prüfungsergebnis:

1. Das Vorhaben fügt sich mit Blick auf die Vorbildwirkung des vorhandenen Lidl-Marktes in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
2. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche?



Rechtsprechung

„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag

- generell oder***
- hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.***

Dabei sind diejenigen Auswirkungen zugrunde zu legen, die typischerweise von einem Betrieb der Art, wie er zur Genehmigung gestellt ist, an der betreffenden Stelle zu erwarten sind. Die Prüfung der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“



und:

„Dazu zählen insbesondere der voraussichtliche vorhabenbedingte Kaufkraftabfluss, den der zentrale Versorgungsbereich verkraften muss, ein Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit den einschlägigen Verkaufsflächen in dem zentralen Versorgungsbereich, die Entfernung zwischen dem Vorhabengrundstück und den mit dem Vorhaben konkurrierenden Einzelhandelsbetrieben in dem zentralen Versorgungsbereich sowie die Bedeutung dort gegebenenfalls vorhandener „Magnetbetriebe“ und deren mögliche Schwächung durch das Vorhaben. Auch eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs ist gegebenenfalls zu berücksichtigen. Da § 34 Abs. 3 BauGB nur vor städtebaulichen Auswirkungen schützen soll, scheidet eine Anknüpfung an landesplanerische Zielvorgaben aus.“

Vgl. OVG Münster Urteil vom 27. Februar 2023 – 10 A 1136/22 –, Rn. 102 - 103, juris mit Hinweis auf: BVerwG, Beschlüsse vom 12. Januar 2012 – 4 B 39.11 –, juris, Rn. 12, und vom 12. Februar 2009 – 4 B 3.09 –, juris, Rn. 9, Urteile vom 17. Dezember 2009 – 4 C 1.08 –, juris, Rn. 10 ff., 18 ff., und vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07 –, juris, Rn. 14 ff.; OVG NRW, Urteile vom 29. November 2016 – 10 A 55/15 –, juris, Rn. 56 ff., vom 15. Februar 2012 – 10 A 1770/09 –, juris, Rn. 68 ff., vom 1. Februar 2010 – 7 A 1635/07 –, juris, Rn. 97, und vom 1. Juli 2009 – 10 A 2350/07 –, juris, Rn. 84.



Zwischenergebnis:

Nach den beiden vorliegenden sachverständigen Stellungnahmen sind (trotz Unterschieden im Detail) derartige Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist danach - jedenfalls im Prüfungsumfang des Vorbescheides – derzeit genehmigungsfähig.

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Düsseldorfer Straße/östlich Schledornweg“

- **Aufstellungsbeschluss** vom. 21.11.2023
Planungsziel (u.a.):
„Das Flurstück 24 ist weiterhin für gewerbliche Nutzungen gegebenenfalls auch eine Mischnutzung zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sind nur untergeordnet i.V.m. Handwerksbetrieben zulässig.“
- **Erneuter Aufstellungsbeschluss** vom 10.03.2026 mit geändertem Geltungsbereich und konkretisierten Planungszielen
Planungsziele:
*„Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Schwarze und Sohn. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen sowie aus dem Gesundheitsbereich entwickelt werden. Die Nutzungsmischung soll zu möglichst gleich großen Anteilen (50 % Wohnen und 50 % Gewerbe) erfolgen. Im Übrigen sollen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sein. Zu diesem Zweck soll ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. **Einzelhandel soll im Plangebiet nicht zulässig sein.** (...)“*
- Der Beschluss über den **Erllass einer Veränderungssperre** nach § § 14 ff Baugesetzbuch wurde vom Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 24.3.2026 nicht gefasst.

Ergebnis/ Handlungsalternativen

1. Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 112 und Bescheidung der Bauvoranfrage nach § 34 BauGB.

oder:

2. Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 mit unveränderten Planungszielen; Erlass einer Veränderungssperre und Begründung der Ablehnungsentscheidung mit der Veränderungssperre.

oder:

3. Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (nur) für das Vorhabengrundstück mit einem dem Vorhaben entgegenstehenden Inhalt; Erlass einer Veränderungssperre und Begründung der Ablehnungsentscheidung mit der Veränderungssperre..



Anmerkungen:

1. Wird der Weg (1) beschritten und dann das Bebauungsplanverfahren Nr. 201 mit anderen und den Drogeriemarkt berücksichtigten Planungszielen fortgeführt und zum Abschluss gebracht, kann auf die isolierte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 112 verzichtet werden.
2. Wird der Weg (2) oder (3) beschritten, kann das Unterlassen der Genehmigungserteilung zum Ende der üblichen Bearbeitungszeit als Amtspflichtverletzung zu Schadenersatzansprüchen führen.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Olaf Bishopink

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T 0251 48488-53

M bishopink@baumeister.org