

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.02.2013

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Erikaweg / Leichlinger Straße"; 30. Änderung des FNP im Bereich "Erikaweg / Leichlinger Straße"

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele und Einbringung der
Vorentwurfsplanung;
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
§ 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Erikaweg / Leichlinger Straße" ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße, im Osten durch die Bebauung Düsseldorfer Straße 115 und Erikaweg 2, im Süden durch den Erikaweg sowie im Westen durch die Leichlinger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 2./ Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße, im Osten durch die Bebauung Düsseldorfer Straße 109 und durch die Ohligser Straße 84, im Süden durch die Ohligser Straße und den Erikaweg sowie im Westen durch die Leichlinger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 3./ Der Vorentwurfsplanung sowie den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen.
- 4./ Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanungen eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

Sachverhalt:

1. Stand der Planung

Die Stadt Haan hat im August 1999 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Straße“ gefasst. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan am 30.09.1999 wurde der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt (s. Anlage 1). Ziel des Bebauungsplanes war es, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden, mindergenutzten Gewerbeflächen einer ehemaligen Spedition wieder zu reaktivieren und einer neuen, gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zusätzlich wurden im Süden des Plangebietes bislang als Grünland genutzte Flächen als weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, welche über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße gemeinsam mit den nördlichen Gewerbeflächen an die Leichlinger Straße angebunden werden sollten. Ein weiterer Erschließungsstich wurde im Südosten im Bereich der Ohligser Straße vorgesehen, um einen kleinen Teil des östlichen Gewerbebereiches zu erschließen. Um den ausreichenden Schutz der entlang des Erikaweges und der Ohligser Straße vorhandenen Wohnbebauung vor den Immissionen des geplanten Gewerbegebietes zu sichern, wurde diese ebenfalls überplant und primär im Bestand gesichert. Im Südwesten des Plangebietes wurde des Weiteren eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen und inzwischen auch angelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde bis heute in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt. Die vorhandenen nördlichen Gewerbeflächen der ehemaligen Spedition werden weiterhin durch ungeordnete Kleinbetriebe genutzt. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Kleinmüllsammelstelle im nordöstlichen Plangebiet ist ebenfalls nicht mehr vorhanden. Stattdessen werden auch diese Flächen durch Nachfolgenutzungen (LKW-Abstellplatz) belegt. Insgesamt befindet sich der gewerbliche Bereich in einem sehr ungeordneten Zustand (s. Anlage 2). Von den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen wurden nur die beiden unmittelbar an der Leichlinger Straße gelegenen Flächen baulich genutzt. Hier haben sich entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes friedhofsbezogene Betriebs- und Anlagenarten (Steinmetz, Friedhofsgärtnerei) angesiedelt. Um die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen zu entwickeln, sind zwingend die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. in der Begründung beschriebenen verkehrs- und entwässerungstechnischen Maßnahmen umzusetzen. Für diese Erschließungsmaßnahmen hat sich bis heute kein Vorhabenträger gefunden. Die Entwicklung dieses Gebietes war insbesondere auch aufgrund der Anzahl der betroffenen Eigentümer schwierig. Ein Vorhabenträger muss zur Entwicklung dieses Gebietes auch für andere Eigentümer in Vorleistung gehen bzw. es müssten im Vorfeld entsprechende Kostenübernahmeverpflichtungen vereinbart werden. Dies war aufgrund unterschiedlicher Nutzungsinteressen nicht möglich. Auch die Stadt hat aufgrund der erheblichen Kosten und des Planungsrisikos (auch bedingt durch Altlasten auf dem ehemaligen Speditionsgelände), bisher die Erschließung nicht in Eigenregie übernehmen wollen. Über die erfolgten Verhandlungen wurde zuletzt im Liegenschaftsausschuss am 23.06.2005 in nicht-öffentlicher Sitzung berichtet.

2. Anlass der Planung

Im Oktober 2012 ist die Projektentwicklung Ten Brinke an die Stadtverwaltung herangetreten und hat ein Bebauungskonzept für große Teile der im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Grundstücksflächen vorgelegt. Zum einen ist die Verlagerung des an der Böttinger Straße gelegenen Baumarktes mit zwei ergänzenden Fachmärkten beabsichtigt. Die Märkte sollen auf den ehemaligen Speditionsflächen entlang der Düsseldorfer Straße errichtet werden. Der Baumarkt inkl. Gartencenter soll eine Verkaufsfläche von rund 8.000 qm erhalten, für zwei ergänzende Fachmärkte sind rund 1.600 qm zusätzlicher Verkaufsfläche dargestellt. Für die südlich angrenzenden Flächen schlägt die Firma Ten Brinke die Anlage eines Wohngebietes mit Doppel- und Reihenhäusern vor, die an den vorhandenen Bestand im Bereich Erikaweg / Ohligser Straße anknüpft. Eine Erschließung als Gewerbegebiet ist nach der Realisierung des Baumarktes nach Angaben des Vorhabenträgers weder von der Leichlinger Straße noch vom Erikaweg aus möglich und städtebaulich sinnvoll. Die Ausweisung der im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzten gewerblichen Bebauung, die über eine Stichstraße an die Ohligser Straße angebunden werden soll, bleibt jedoch weiter erhalten.

Seitens der Verwaltung wird eine Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Baumarktstandortes grundsätzlich positiv bewertet. Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2006 und auch dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2012, bestehen im Bereich des Baumarktsortimentes in der Stadt Haan deutliche Defizite. Der Standort an der Düsseldorfer Straße ist durch seine angrenzende Lage an den Nahversorgungsbereich Unterhaan und die gute verkehrliche Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz dazu geeignet, als neuer Baumarktstandort entwickelt zu werden. Die zusätzlich dargestellten zwei kleineren Fachmärkte mit rund 1.600 qm sind hingegen deutlich kritischer zu betrachten. Eine Ansiedlung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten scheidet an diesem Standort zum Schutz der Innenstadt mit ihrer Versorgungsfunktion und zum Schutz des Nahversorgungszentrums Haan-West aus. Dies wird auch durch den Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes bestätigt. Entsprechend müsste im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft werden, welche Sortimente an diesem Standort und in welcher Größenordnung denkbar sind.

Auch die angedachte Wohnbebauung fügt sich grundsätzlich an dieser Stelle ein und ergänzt den Wohnbauansatz im Bereich der Ohligser Straße / Erikaweg. Durch diese Planung werden jedoch ca. 1,6 ha potentieller Gewerbeflächen aufgegeben. In Haan besteht weiterhin ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Aufgrund dessen wurde durch die Stadt der Technologiepark Haan entwickelt, dessen 2. Bauabschnitt derzeit in Planung ist. Eine Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen in Unterhaan kann daher absehbar nicht durch die Stadt Haan erfolgen. Eine Umsetzung der Planung durch private Investoren ist aufgrund der erheblichen Erschließungsaufwendungen seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1999 nicht erfolgt. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Planung auf privater Ebene umgesetzt wird. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang noch anzuführen, dass auf den unmittelbar an das Wohngebiet grenzenden Gewerbeflächen (ca. 4000 qm) aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung nur Betriebe mit geringen Immissionsbelastungen angesiedelt werden können. Da in Haan auch eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht und auch hierfür nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung stehen, wäre eine

Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle städtebaulich zu vertreten. Bei einer entsprechenden Entwicklung der Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.34 sollten jedoch zeitgleich auch Überlegungen zur Verwertung der dann freiwerdenden Flächen des alten Baumarktstandortes an der Böttinger Straße (ca. 8000qm Grundstücksfläche) erfolgen.

3. Erforderliches Planverfahren

Das vorgelegte Baukonzept entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.34. Um die Bebauung realisieren zu können muss sowohl der Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan (FNP) (s. hierzu auch die konkreten Ausführungen unter Punkt 4.) als auch der derzeitige Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) geändert werden. Der GEP 99 stellt derzeit entsprechend der bisher beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebietes und der bisher vorhandenen gewerblichen z.T. auch industriellen Nutzungen im Bereich der südlichen Düsseldorfer Straße einen Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar (s. Anlage 3). Aus einem ausgewiesenen GIB können im Flächennutzungsplan weder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsnutzungen noch Wohngebiete entwickelt werden. Hierzu muss der Gebietsentwicklungsplan geändert und eine Darstellung der betroffenen Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erfolgen. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans kann jedoch nicht nur allein aufgrund der vorgenannten Bauabsicht erfolgen, sondern muss auch aufgrund städtebaulicher Veränderungen im Gebiet bzw. angrenzender Bereiche z.B. durch einen erkennbaren Strukturwandel in den Gebieten begründet sein. Zudem ist ein Änderungsverfahren erst ab einer Größenordnung um die 10 ha (GEP-Darstellungsschwelle) möglich. Diesen Kriterien wird in diesem Fall aus Sicht der Verwaltung jedoch entsprochen. Die gewerbliche Bebauung im Bereich der gesamten südlichen Düsseldorfer Straße hat sich in den letzten Jahren erheblich verändert. So waren zurzeit der Rechtskraft des FNP 1994 noch mehrere nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Betriebe in diesem Bereich ansässig, aufgrund dessen der FNP hier auch eine Darstellung als Industriefläche vorsieht. Heute befinden sich in diesem Bereich keine entsprechend stark emittierenden Betriebe mehr, sodass der gesamte Bereich der südlichen Düsseldorfer Straße nunmehr als Allgemeiner Siedlungsbereich im GEP dargestellt werden kann. Entsprechend könnten dann hieraus auf gemeindlicher Ebene Sonderbauflächen für nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, für Wohn- und Gewerbegebiete entwickelt werden. Auch die Darstellungsschwelle des GEP wird bei einer ungefähren Gesamtgröße der Flächen südlich der Düsseldorfer Straße von ca. 14ha deutlich erreicht. Im Rahmen der Planungsüberlegungen zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes wurde daher auch durch die Verwaltung vorgeschlagen, den Bereich südlich der Düsseldorfer Straße gesamthaft als ASB auszuweisen. Dieser Zielsetzung ist der Rat der Stadt Haan im Rahmen der Beschlussfassung zu den zeichnerischen Änderungsvorschlägen für die Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes am 11.12.2012 gefolgt (s. Anlage 4).

4. Ziele der Planung und städtebauliche Vorentwürfe

Durch die Firma Ten Brinke wurde das Planungsbüro ISR mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes zur erforderlichen FNP-Änderung und mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beauftragt. Die Ziele und Zwecke der Planung, die erforderlichen Planänderungsverfahren sowie Erläuterungen zu den einzelnen fachplanerischen Belangen sind diesen Entwürfen und ihren jeweiligen Vorentwurfsbegründungen zu entnehmen (s. Anlage 5 bis 8). Im Rahmen der Sitzung wird ein Vertreter des Planungsbüros die Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

5. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beschlussfassung würde durch die Verwaltung zuerst die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 30. Änderung des FNP und die landesplanerische Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz durchgeführt werden. Im Rahmen ggf. auch bereits im Vorfeld dieses Verfahrens ist mit der Bezirksregierung zu klären, auf welchem Wege die erforderliche Änderung des Gebietsentwicklungsplanes erfolgen kann.

Erst nach Klärung der regionalplanerischen Erfordernisse sollen auch die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt werden. Vor einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung einer Bürgeranhörung zur Bebauungsplanänderung sollen noch einzelne Fachbelange wie die Verkehrsabwicklung und der Emissionsschutz geprüft werden, um hierzu im Rahmen der vorgenannten Verfahren konkretere Aussagen treffen zu können.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 "Erikaweg/Leichlinger Straße"
- Anlage 2: Luftbildansicht zum Bebauungsplan Nr. 34 (Stand 2010)
- Anlage 3: Auszug aus dem GEP 99
- Anlage 4: Änderungsvorschläge im Rahmen der Neuaufstellung des GEP im Bereich der südlichen Düsseldorfer Straße gemäß Ratsbeschluss vom 11.12.2012
- Anlage 5: Vorentwurf zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Erikaweg/Leichlinger Straße
- Anlage 6: Vorentwurfsbegründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 25.01.2013
- Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Erikaweg/Leichlinger Straße"
- Anlage 8: Vorentwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Stand vom 25.01.2013