

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.09.2016
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2016
Rat	15.11.2016

**29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld" und  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 "Westliches Heidfeld"**

**hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen;  
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung;  
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich " Westliches Heidfeld " i. d. F. vom 30.05.2016 mit der Begründung in der Fassung vom 10.06.2016 wird beschlossen.

Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich des Haaner Zentrums. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 519, 552, 553, 618, 628, 629, 927, 928 sowie in Teilen 799, 801, 822, 830 und 833. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Westliches Heidfeld“ “ i. d. F. vom 30.05.2016 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 10.06.2016 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke der Gemarkung Haan, Flur 2, Nrn. 519, 552, 553, 618, 628, 629, 799, 800, 801, 822, 830, 833, 927 und 928. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.“

## **Sachverhalt:**

### **1./ Bisheriges Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 23.10.2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst und die Planungsziele beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung einer Diskussionsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

### **2./ Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen - einschließlich der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - entscheiden. Entsprechend sind alle in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

#### **2.1 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Die Diskussionsveranstaltung fand am 10.01.2013 statt. Die anonymisierte Niederschrift ist als Anlage A dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

#### **2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 16.11.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen informiert und um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Die vorgebrachten Anregungen mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung sind der Anlage B der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

#### **2.3 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Am 15.05.2014 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan beschlossen, den Entwurf der Bauleitplanung öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 21.05.2014 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung sind der Anlage C zu entnehmen.

### **3./ Prüfergebnisse der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen der Anlage C zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

#### **3.1 Ergänzungen und Änderungen der Planzeichnungen**

##### 29. FNP-Änderung:

Auf Grund der zwischenzeitig erfolgten gesetzlichen Änderungen wurden die zitierten Rechtsgrundlagen aktualisiert; in der Planzeichnung und in der Legende wurde das in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung noch enthaltene Zeichen „Parkanlage“ (Zweckbestimmung der zur Abgrenzung des Firmengeländes dargestellten Grünfläche) wieder eingefügt.

Da die Änderungen rein deklaratorischer bzw. redaktioneller Natur sind, kann eine erneute Beteiligung (gem. § 4a (3) BauGB) entfallen. Wegen der redaktionellen Änderungen ist allerdings auch das Datum (Stand) der 29. Flächennutzungsplan-Änderung anzupassen.

##### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120:

Auf Grund der zwischenzeitig erfolgten gesetzlichen Änderungen wurden die zitierten Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Auf Grund der Stellungnahme des Kreises Mettmann wurden die textlichen Hinweise unter Nr. 8 „Brunnen“ dahin gehend ergänzt, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren das Kreisgesundheitsamt sowie die Untere Wasserbehörde zu beteiligen sind und dass der innerhalb des WA-Gebiets festgesetzte Brunnen bei Umsetzung der Planung aufzugeben und fachgerecht zu verschließen ist.

Ebenfalls auf Grund der Stellungnahme des Kreises Mettmann wurde die textliche Festsetzung unter Nr. 9.1 redaktionell korrigiert und die (missverständliche und überflüssige) Angabe von Lärmpegelbereichen („III und IV“) weggelassen.

Da die Änderungen rein deklaratorischer bzw. redaktioneller Natur sind, kann eine erneute Beteiligung (gem. § 4a (3) BauGB) entfallen. Wegen der textlichen Ergänzung / Änderung ist allerdings auch das Datum (Stand) des Bebauungsplans anzupassen.

#### **3.2 Änderungen der Begründungen und der Umweltberichte**

##### Begründung und Umweltbericht zur 29. FNP-Änderung:

Die Begründung zur 29. FNP-Änderung wurde um die Darstellung des bisherigen Verfahrensverlaufs ergänzt. Weiterhin wurden redaktionelle Änderungen (i. W. Fehlerkorrekturen) vorgenommen.

Im Umweltbericht wurden redaktionelle Änderungen (Textumstellungen, Klarstellungen, Fehlerkorrekturen) vorgenommen; inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.

## Begründung und Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120:

- Unerwünschte Ansiedlung von Gastronomiebetrieben (Fastfood-Ketten):  
In der Sitzung des PIUA am 15.05.2014 wurde der Offenlagebeschluss zur Bauleitplanung gefasst. Hierbei wurde auch gebeten sicherzustellen, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120, 2. Änderung keine Gastronomiebetriebe ähnlich der Entwicklung an der Landstraße ansiedeln können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort der Haaner Felsenquelle trotz der ähnlichen räumlichen Voraussetzungen (Nähe zu einem Autobahnanschluss, günstige Erschließung über einen Kreisverkehr) mit der Situation in Haan-Ost nicht vergleichbar und der Standort deshalb für die Ansiedlung eines Fastfood-Anbieters ungeeignet:

Auch wenn die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 (1) BauGB ist, so dient er doch in erster Linie dem konkreten Erweiterungsbedarf der hier ansässigen Firma der Haaner Felsenquelle. Der mit dem Planverfahren einher gehende Umbau des Knotens Flurstraße / Ginsterweg zu einem Kreisverkehrsplatz dient in erster Linie der Erschließung der Firma, also der reibungs- und gefahrlosen Abwicklung des Werksverkehrs.

Eine parallele Erschließung eines zusätzlichen Fastfood-Anbieters über den Kreisverkehr ist aus betriebstechnischen Gründen (Werks- Rangierverkehre der Felsenquelle!) ausgeschlossen. Die Anbindung eines Fastfood-Anbieters über den Kreisverkehr würde deshalb voraus setzen, dass die Haaner Felsenquelle den Standort aufgibt. Dem steht die Bindung der Firma an die vorhandenen Brunnen entgegen (s. Begründung, Kap. 1.2, erster Abschnitt) so dass nur eine Schließung der Firma hierfür in Betracht käme.

(Anmerkung: In diesem sehr theoretischen Fall könnte ein den städtebaulichen Zielen zuwider laufender Bauantrag gemäß § 15 BauGB zurückgestellt und ein erneutes Planverfahren eingeleitet werden.)

Die Nutzung des östlichen Teilbereichs des Plangebiets (GE 11 und GE 12) durch einen Fastfood-Anbieter scheidet schon wegen der unzureichenden Erschließungsmöglichkeit (einfache Grundstückszufahrt von der stark frequentierten Flurstraße) aus. Wegen der Wohnnachbarschaft und des besonderen Störcharakters („offener“ Baukörper mit Außengastronomie, Parkplatzbedarf, Nachtbetrieb, Lichtemissionen, evtl. Probleme mit Verpackungsmüll) sprechen gewichtige Gründe gegen eine Genehmigungsfähigkeit.

Ähnliches gilt für eine Nachfolgenutzung des Grundstücks des Autohauses (GE 10) durch einen Fastfood-Anbieter: Mit der Betriebsaufgabe des Autohauses würden der Bestandsschutz incl. der Möglichkeit, das Grundstück direkt von der Flurstraße aus zu erschließen, erlöschen. Für die Nachfolgenutzung stünde dann nur die im Bebauungsplan festgesetzte, im Fremdeigentum befindliche Grundstückszufahrt im Osten des Plangebiets mit den o. g. verkehrlichen Nachteilen zur Verfügung.

Insofern besteht kein städtebauliches Erfordernis, Gastronomiebetriebe im Bebauungsplan auszuschließen.

In der Begründung warum wurde hierzu unter **Nr. 5.2** ein **neues Kapitel** eingefügt. Die nachfolgenden Kapitel erhalten dem entsprechend neue Ordnungsnummern.

- Stellungnahme des Kreises Mettmann:

Die Stellungnahme des Kreises Mettmann wird wie folgt berücksichtigt:

In der Begründung wurden die Kapitel 5.6, Abschnitt „Verkehrslärm“ und 6.12 „Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen“ in Abstimmung mit dem Schallgutachter neu formuliert bzw. ergänzt, um die aufgezeigten Unstimmigkeiten zwischen der Begründung und der Planzeichnung aufzulösen.

Im Umweltbericht wurde das Kapitel „Schallimmissionen“ der Begründung entsprechend angepasst

- Planexterne, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

Nachdem ursprünglich zur externen Kompensation vorgesehene Flächen in Haan-Obgruten nicht zum Tragen kamen, konnte der Vorhabenträger schließlich die vertragliche Sicherung für eine Fläche in Mettmann-Diepensiepen erwirken. Fläche und Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Die entsprechenden Ausführungen wurden in der Begründung (Kapitel 6.10) und im Umweltbericht (Kapitel 4.3) aktualisiert.

Weiterhin wurden im Kapitel 2 der Begründung die Darstellung des bisherigen Verfahrensverlaufs ergänzt und im Kapitel 4 „Flächennutzungsplan“ auf die Notwendigkeit der 29. Änderung eingegangen.

In den Gesamttextrn der Begründung und des Umweltberichts wurden zudem redaktionelle Änderungen (Textumstellungen, Klarstellungen, Fehlerkorrekturen) vorgenommen.

### **3.3 Änderung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags**

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 wurde hinsichtlich der externen Ausgleichsfläche (s. o.) hinsichtlich der Angaben zu Lage, Flurstücke, Maßnahmen aktualisiert. Da die Verfügbarkeit dieser Fläche erst Ende April 2016 gegeben war, sind alle Ausführungen und Anlagen zur Planung, die auf die externen Ausgleichsmaßnahmen Bezug nehmen, in ihrem Stand zu aktualisieren. Auf Grund weiterer, teils zu späteren Zeitpunkten vorgenommenen, redaktionellen Änderungen erhalten die Begründungen und Umweltberichte zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 und zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie der LBP der Klarheit halber einheitlich das Datum des **10.06.2016**.

### **3.4 Artenschutzprüfung und FFH-Vorprüfung**

Auf Grund von redaktionellen Änderungen erhält die Artenschutzprüfung ebenfalls das Datum des **10.06.2016**. Die FFH-Vorprüfung wurde mit Stand vom **06.04.2016** redaktionell angepasst. Die Änderungen betreffen jeweils im Wesentlichen die Aktualisierung der zitierten Rechtsgrundlagen.

### **4./ Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt, den Prüfergebnissen in dieser Sitzungsvorlage zu folgen und die 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans zu empfehlen. Die im Zuge des Planverfahrens zu erbringenden Maßnahmen zum Waldausgleich sowie zum arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln und zu sichern. Vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der entsprechende städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Dieser ist zunächst im WLSTA am 08.09.2016 zu beraten und durchläuft ansonsten dieselbe Sitzungsfolge wie die 29. FNP-Änderung sowie der Bebauungsplan. Der städtebauliche Vertrag ist der Einladung im nicht-öffentlichen Teil zu entnehmen.

Nach Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags durch den Planveranlasser kann der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Haan als Satzung beschlossen werden. Nach erfolgter Beschlussfassung und abschließender Genehmigung der 29. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung wird die 29. FNP-Änderung durch Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt wirksam und gelangt der Bebauungsplan zur Rechtskraft.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

### Anlagen:

- Anlage A: anonymisierte Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung vom 10.01.2013
- Anlage B: im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachte Anregungen mit dem jeweiligem Ergebnis der Prüfung
- Anlage C: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis
- Anlage D: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 i. d. F. vom 30.05.2016 mit Begründung incl. Umweltbericht jeweils i. d. F. vom 10.06.2016
- Anlage E: 29. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 30.05.2016 mit Begründung incl. Umweltbericht jeweils i. d. F. vom 10.06.2016

### Hinweis:

Nachfolgende Unterlagen liegen zur Sitzung bereit und können darüber hinaus im Ratsinformationssystem eingesehen werden:

- Verkehrsuntersuchung, BBW Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 2012
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, 2014
- Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung, Ingenieurbüro Zabel GmbH, 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ISR Haan, 2016
- Artenschutzprüfung, ISR Haan, 2016
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ISR Haan, 2016.