

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	13.09.2011

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt"

**hier: Beschluss über die Planungsziele; Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Gruitzen an der Windfoche.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen

- östlich des Verbindungsweges zwischen der Niederbergischen Allee an der Hofschaff Kriekhausen und der Millrather Straße,
- südlich der Millrather und Gruitener Straße von der Einmündung des Verbindungsweges nach Kriekhausen bis zum Kreisverkehr mit der Umgehungsstraße K20 im Osten, wobei die Verkehrsfläche der Millrather und Gruitener Straße zum Plangebiet gehört,
- westlich und nördlich der neu geplanten Umgehungsstraße - im wesentlichen auf den Flurstücken 1064, 1066, 1034, 1010, 1011, Flur 7, Gemarkung Gruitzen und 676, 658, 647, 28, 661, Flur 5, Gemarkung Haan - bis zum Anschluss an die Niederbergische Allee.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Sachverhalt:

Planungsanlass

Aufgrund der guten Entwicklung des Technologieparks Haan | NRW und der Standortqualitäten der Stadt Haan wird beabsichtigt, jetzt auch den zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebietes zu entwickeln. Es besteht eine konkrete und drängende Nachfrage nach Flächen in dem Gebiet.

Bereits in den vorangegangenen Planverfahren im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt und der Flächennutzungsplanänderung für das Gesamtgebiet des Technologieparks war ausgeführt worden, dass der Zeithorizont für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme, wie sie die Änderung des Flächennutzungsplanes enthält, nach damaligem Stand das Jahr 2017 ist. Sollte die frühere Realisierung und Nutzung zumindest wesentlicher Gebietsteile machbar sein, hat dies erhebliche Vorteile für die Stadt Haan hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und fiskalischen Situation sowie weiterer Wohlfahrtseffekte.

Planungsziele

Zweck der Planung ist der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Haan nachzukommen und die wirtschaftliche Stärke des Standortes Haan auszubauen.

Die Ziele der Planung manifestieren sich im beigefügten Rahmenplan „Technologiepark Haan | NRW“ mit Stand von 16.08.2011.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ ist die Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes mit III bis V Vollgeschossen beabsichtigt.

Mit der Festsetzung von Vollgeschossen und einer später im Planentwurf aufzunehmenden Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird erreicht, dass sich Bauvorhaben in den Landschaftsraum einfügen und Übergänge zur vorhandenen Bebauung an der Millrather und Gruitener Straße sowie an der Windfoche definiert werden.

Mit der Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nicht nur eine Gliederung der Baumassen. Aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbarten Wohnnutzungen erfolgt auch eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung mit weiteren Festsetzungen zur Vermeidung möglicher Konflikte.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden durch die geplante Umgehungsstraße in Fortsetzung der Niederbergischen Allee bis zum Kreisverkehr mit der Umgehungsstraße K 20 und der Landesstraße L 357. Von Norden erfolgt die Erschließung durch die bestehende Landesstraße L 357.

Im Hinblick auf die Feinerschließung enthält der Rahmenplan eine Stichstraße in das Gebiet von der geplanten Umgehungsstraße aus. Ferner sollen Anbindungsmöglichkeiten von der Landesstraße im Norden vorgesehen werden, so gegenüber der Einmündung Hochstraße.

Für den 2. Bauabschnitt wird beabsichtigt, den flächenmäßig im 1. Bauabschnitt bereits gesicherten, aber noch nicht angelegten Grünzug mit Wegeverbindung entlang der Millrather und Gruitener Straße sowie südlich um die Ortslage Windfoche fortzusetzen.

Für die Ortslage Windfoche sind bestandsorientierte Festsetzungen für die bauliche Nutzung nach Art und Maß zu treffen. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Gebiet Windfoche verschärft möglicherweise eine Konfliktsituation zu den gewerblichen Ausweisungen. Die ökologisch hochwertigen Bereiche, die bei den Voruntersuchungen der früheren Rahmenplanung erkannt wurden, sind von Bebauung freizuhalten.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, seiner Begründung und aller weiteren erforderlichen Unterlagen sind weitere Fachthemen vertieft zu betrachten und gegebenenfalls durch Gutachten zu untersuchen, insbesondere:

- Durchführung der rechtlich geforderten Umweltprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung,
- Vereinbarungen zur Fortsetzung von Artenschutzmaßnahmen und Regelungen zum naturschutzrechtlichen erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt,
- Bodengutachten, insbesondere zur Prüfung der Altlastenfreiheit, eventuelle Beseitigung von Kampfmittel, Bodenschutzmaßnahmen, Versickerungsmöglichkeiten u.a.,
- Aktualisierung der Verkehrsprognose auch im Hinblick auf die Feinerschließung des Gebietes und Anbindung von Grundstücken,
- Gliederung des Gewerbegebietes insbesondere zum Schutz vor Lärm und gegebenenfalls anderen Immissionen, Beauftragung eines Schallschutzgutachtens

Zur Erarbeitung aller Unlagen ist die Planung vor der Auslegung mit den berührten Trägern öffentlicher Belange, wie Kreis Mettmann, dem Landesbetrieb StraßenNRW und anderen abzustimmen. Des weiteren erfolgt die Abstimmung mit Grundstücksinteressenten, um nutzungsgerechte Planfestsetzungen aufnehmen zu können. Die Ergebnisse sind in den Planentwurf aufzunehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde bereits bei der Rahmenplanung für das Gebiet südlich der Millrather und Gruitener Straße, zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 (1. Bauabschnitt) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Die Partizipationsmöglichkeiten der Öffentlichkeit werden dadurch nicht eingeschränkt. Wichtige Stellungnahmen können jederzeit gegenüber der Verwaltung vorgebracht werden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt bereits wieder im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“, die vorbehaltlich der notwendigen Beschlüsse für den Spätwinter bis Frühjahr 2012 vorgesehen ist. Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der stärkeren Konkretisierung der Planung haben Eingaben der Öffentlichkeit in dieser Phase ein wesentlich höheres Gewicht.

Durch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eröffnet sich ebenso kein Mehrwert für die Stadt Haan als Planungsträger, da bereits in den früheren Beteiligungen eine umfassende Rückmeldung aus der Bürgerschaft vorliegt, die alle zu beachtenden Belange umfasst. Vielmehr werden bei einer Wiederholung nicht erforderlicher Schritte Planungskapazitäten in Anspruch genommen, die für eine fundierte Auseinandersetzung mit den einzelnen bekannten Planungsbelangen und deren Bearbeitung verloren gehen. Eine zeitliche Verzögerung im Planungsverfahren von mindestens einem halben Jahr ist zu erwarten.

Die Ergebnisse der zuvor erfolgten Unterrichtung und Erörterung auf der Grundlage der Rahmenplanung für das Gebiet südlich der Millrather und Gruitener Straße, zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Das komplette Verfahrensergebnis ist der Sitzungsvorlage PIUVA 17/24 vom 6.9.2007 zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt insgesamt dem oben genannten Beschlussvorschlag zu folgen und auf dieser Grundlage die Unterlagen für die öffentliche Auslegung des Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ zu erarbeiten.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Rahmenplan "Technologiepark Haan | NRW", Stand 16.08.2011
- Anlage 3: Auszug aus der Sitzungsvorlage PIUVA 17/24 vom 6.9.2007 mit dem Ergebnis der zuvor erfolgten Unterrichtung und Erörterung auf der Grundlage der Rahmenplanung für das Gebiet südlich der Millrather und Gruitener Straße, zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162