

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	04.09.2012

**Bebauungsplan Nr.51 "Friedrichstraße / Mittelstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB**

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;  
Beschluss zur Beteiligung, § 13a (2) Nr.1, § 13 (2) BauGB  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.  
Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Haan. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von den Straßen Alter Kirchplatz, Friedrichstraße und Mittelstraße sowie von den unbebauten Freiflächen des Stadtbades und nördlich angrenzender Grundstücke. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in der Sitzungsvorlage.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2012 mit der Begründung in der Fassung vom 31.07.2012 wird zugestimmt.
3. Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB wird beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen wird.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2012 mit der Begründung in der Fassung vom 31.07.2012 und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.“

## Sachverhalt:

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

Am 15.12.1970 fasste der Rat der Stadt Haan den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Mittelstraße“. Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.06.2008 wurde das Aufstellungsverfahren wieder aufgenommen und in ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB übergeführt.

Am 02.12.2008 hat der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 26.01.2009 bis zum 27.02.2009.

Nach Durchführung der Offenlage hat der Rat der Stadt Haan am 23.06.2009 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 51 als Satzung beschlossen. Der Plan war am 26.06.2009 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan in Kraft getreten.

### **2./ Derzeitige Rechtssituation**

Nach einem Normenkontrollverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“ vom Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land NRW **für unwirksam erklärt**.

Das Gericht stellt fest, dass die Beurteilung der im Kerngebiet z. B. durch eine Außengastronomie möglichen Lärmbelastung für die Bebauung entlang der Friedrichstraße unvollständig ist:

Eine Lärmvorbelastung, wie von der Stadt Haan dargestellt, sei in dem betreffenden Gebiet nicht gegeben. *„(...) Zur Klärung der Frage, ob die Kerngebietsausweisung den Interessen der in dem in Rede stehenden Bereich mitprägenden Wohnnutzung, von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen verschont zu bleiben, bzw. an gesunden Wohnverhältnissen gerecht wird, bedurfte es einer hinreichend tragfähigen Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmemissionen. (...)“*

Das Abwägungsdefizit führt insgesamt zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung.

Das Gericht erklärt in seiner Urteilsbegründung jedoch ausdrücklich, dass die Verfolgung der städtebaulichen Ziele durch die Festsetzung eines Kerngebiets gerechtfertigt und rechtlich nicht zu beanstanden ist.

### **3./ Weitere Vorgehensweise**

Der Bebauungsplan Nr. 51 leidet nach dem Urteil des OVG an einem Abwägungsdefizit. Da die städtebaulichen Ziele weiterhin bestehen und auch so vom OVG anerkannt wurden, bleibt auch das Erfordernis zur Planaufstellung bestehen. Der festgestellte erhebliche Abwägungsfehler ist zu beseitigen.

## Art des Verfahrens

Der Abwägungsfehler kann durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplans oder durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern nach § 214 (4) BauGB behoben werden.

- Das ergänzende Verfahren nach § 214 (4) BauGB beinhaltet lediglich den Vorteil, die Bauleitplanung zu ergänzen und anschließend erneut gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Hierbei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann gegenüber der Monatsfrist des § 3 (2) BauGB angemessen verkürzt werden.  
*So hat z. B. der VGH Mannheim die Nachholung einer geforderten Konfliktbewältigung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB in einem vergleichbaren Fall unter der Voraussetzung, dass das Gesamtkonzept der Planung unverändert bleibt, bejaht (VGH Mannheim, Urteil vom 08.11.2001, 5 S 1218/99).*
- Die Neuaufstellung ermöglicht die umfassende Einstellung aller Belange in das Verfahren. Der Zeitablauf sowie der Umfang der Änderungen insgesamt (Schalltechnische Untersuchung, umfängliche Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung sowie der Begründung) erfordert aus Sicht der Verwaltung die Durchführung einer weitreichenden Beteiligung. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben sind, kann gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss der Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 51 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB, da er der Festigung des innerstädtischen Kerngebiets dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festsetzt (hier ca. 2.400 m<sup>2</sup>). Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchzuführen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Neben den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich. Dies ist hier der Fall.

## **Schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten**

Zur Behebung der gerügten inhaltlichen Defizite der Bauleitplanung wurde ein unabhängiges Ingenieurbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Wahrung von schutzwürdigen Ruhebereichen gegenüber den in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen, wie z. B. Außengastronomie zu treffen. Das beauftragte Büro Peutz Consult ist auf die Anfertigung von Schallgutachten spezialisiert, hat bereits für verschiedene städtebauliche Planungen im Haaner Stadtgebiet schalltechnische Untersuchungen erarbeitet und ist mit der Örtlichkeit vertraut. Dem Büro Peutz Consult stand bereits umfangreiches, ortsbezogenes Material und Sachwissen zur Verfügung.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auf der Basis eines Berechnungsmodells die möglichen Schallemissionen einer Außengastronomie ermittelt; weitere Schallemissionsquellen (Dienstleister, Parkplätze, Handwerk) wurden in die Betrachtung mit einbezogen und insgesamt in Bezug zu den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen gesetzt. Für die rückwärtigen Bereiche, von denen potentiell Emissionen zu erwarten sind, wurden Flächen zur Immissionskontingentierung bestimmt und die im Bebauungsplan festzusetzenden Emissionskontingente an Hand des Berechnungsmodells ermittelt. Den Berechnungen sind die Immissionsrichtwerte für **Allgemeine Wohngebiete** gemäß der TA Lärm zu Grunde gelegt.

Auf diese Weise lässt sich darstellen, dass die genehmigungsfähige Ausgestaltung einer Außengastronomie für das Grundstück Friedrichstraße 20 möglich ist und somit dem städtebaulichen Erfordernis, die Innenstadt zu beleben und zu stärken, Rechnung getragen werden kann. Wirtschaftliche Belange werden mit der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse unter dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme in Einklang gebracht.

Wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, kann eine genehmigungsfähige Außengastronomie unter Auflagen betrieben werden, welche das Konfliktpotential für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreitet. Genannt werden eine Begrenzung auf maximal 30 Sitzplätze, die Einschränkung der Betriebszeit bis max. 22:00 Uhr und ggfs. weitere Maßnahmen (geeignete Orientierung der Tische zum Hallenbadgelände, Abschirmung zur schutzwürdigen Wohnnutzung durch schallabsorbierende Wände).

Vor diesem Hintergrund stellen die Schallemissionen innerhalb einer in allgemeinen Wohngebieten häufig vorkommenden, hochverdichteten Reihenhaus-Siedlung, eine zumindest vergleichbare, wenn nicht sogar stärkere Beeinträchtigung dar (hohe Anzahl und Intensität insbesondere sommerlicher Gartennutzungen in hörbarer Entfernung!).

### **Neufassung der Begründung (Anlage C)**

Die Verwaltung hat im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 die Begründung überarbeitet und unter Berücksichtigung der im OVG-Urteil genannten Aspekte neu gefasst. Neben redaktionellen Änderungen (Rechtschreibung, Vermeidung von Wortwiederholungen, usw.) wurden einzelne Kapitel ergänzt bzw. neu formuliert:

Das **Kapitel 3.1** wurde - neben redaktionellen Änderungen - um die Darlegung ergänzt, weshalb im Bebauungsplan von der Festsetzung eines ggfs. vertikal gegliederten Mischgebiets an Stelle des Kerngebiets abgesehen wird (Bezug: Seite 26 des Urteils vom 12.05.2011).

Folgende Gründe sprechen gegen diese vom Gericht vorgebrachte Alternative:

- Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe allgemein zulässig: Die fehlende Steuerungsmöglichkeit birgt die Gefahr, dass sich die eingangs erwähnte, bereits eingesetzte „schleichende Entwicklung“ hin zu einem faktischen Wohngebiet fortsetzt. Einen Zwang zur Nutzungsmischung bzw. deren Umsetzung bei Gliederung des Mischgebiets kann der Bebauungsplan nicht leisten. Die städtebaulichen Ziele für den zentralen Bereich um das Rathaus und das Hallenbad können deshalb mit dieser Festsetzung nicht gesichert werden.
- Auch wäre hierbei die städtebaulich gewünschte Ansiedlung auch von **großflächigem Einzelhandel** über denkbare **Grundstückszusammenschlüsse** ausgeschlossen. So kann bei möglichen Zusammenschlüssen von Grundstücken eine nutzbare Bruttogeschossfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> erreicht werden (s. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind somit gegeben.
- Bei einer vertikalen Gliederung dergestalt, dass das Erdgeschoss ausschließlich gewerblich genutzt und die Obergeschosse dem Wohnen vorbehalten blieben, wäre der Bereich als Standort für die Ansiedlung z. B. von höherwertigen Dienstleistern oder Spezialanbietern im Einzelhandel (Nutzung auch im jeweils ersten und / oder zweiten Obergeschoss) grundsätzlich nicht verfügbar.
- Die Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Mischgebiets bedingt ein separates Änderungsverfahren. Eine schlüssige Begründung, die Funktion des Rathaus-Umfelds als zentralen Versorgungsbereich durch die Rückstufung eines Teilbereichs zu schwächen, ist nicht darstellbar, da sie den bisherigen Zielen der Stadtentwicklung und dem gemeindlichen Konzept zuwider läuft.
- Das Plangebiet gehört teilweise zum zentralen Versorgungsbereich nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006. Mit dem neuen Einzelhandelskonzept soll das gesamte im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzte Kerngebiet dem zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Haan zugeordnet werden.

Des Weiteren wurde im **Kapitel 3.1** die Begründung zur Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet neu gefasst:

Um die Wohnnutzung als prägenden Anteil des Kerngebiets zu erhalten, gleichzeitig aber die Funktion als Kerngebiet zu wahren, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO "sonstige" Wohnungen i. S. des § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in den Kerngebieten als Ausnahme zugelassen werden können.

Hiermit wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gemäß § 7 (1) BauNVO gewahrt, gleichzeitig aber bleibt die Wohnnutzung als bestandprägender Anteil des Kerngebiets erhalten.

Außerdem wurde das Kapitel um eine Aussage zum Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ergänzt:

Indem unmittelbar neben einem allgemeinen Wohngebiet ein Kerngebiet festgesetzt wird, liegt nicht zwingend ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor.

§ 50 BImSchG fordert nicht grundsätzlich eine räumliche Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen, sondern vielmehr eine Zuordnung von Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden. Die Vermeidung von Emissionen kann nämlich auch durch andere Maßnahmen als nur durch die räumliche Trennung gewährleistet werden.

*So liegt ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nicht vor, wenn beispielsweise ein Gewerbegebiet unmittelbar neben einem Wohngebiet angeordnet wird, durch Gliederung des Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zum Wohngebiet aber nur nicht oder nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können (OVG NW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE-).*

Dies ist in vergleichbarer Weise auch hier der Fall:

Im festgesetzten Kerngebiet werden für die schutzwürdigen Ruhebereiche des Wohnungsbestands auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 12.09.2011) die Lärmemissionen durch eine Kontingentierung begrenzt und hierbei die Richtwerte der TA Lärm für **Allgemeine Wohngebiete** angesetzt. Somit erübrigt sich die Festsetzung z. B. eines Mischgebiets oder einer Grünfläche als (immissionstechnische) „Pufferzone“ zwischen Kerngebiet und dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, da aus dem Kerngebiet keine den Richtwert für allgemeine Wohngebiete überschreitenden Emissionen heraus treten.

Das **Kapitel 4.1.2** wurde neu gefasst. Den Ausführungen des OVG in seiner Urteilsbegründung zur Lärmvorbelastung des betreffenden Gebiets folgend wird dargelegt, dass zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von schutzwürdigen Ruhebereichen und Gewerbe-/ Freizeitlärm als Kerngebiets typische Nutzungen weiter gehende Festsetzungen zur Emissionskontingentierung erforderlich sind. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt (Peutz Consult, 12.09.2011, s. o.):

Den Ergebnissen der Untersuchung folgend werden im Bebauungsplan Lärmemissionskontingente (LEK) und Zusatzkontingente festgesetzt (s. u.).

Als „Planwerte“ für die Kontingentierung in Bezug zu den schutzwürdigen Nutzungen wurden gemäß der TA Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte für **Allgemeine Wohngebiete** zu Grunde gelegt. Diese betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Schutzanspruch der innerhalb des Kerngebietes gelegenen Wohnnutzungen entsprochen; weiter gehende Festsetzungen (etwa zu einer darüber hinaus gehenden Lärminderung und / oder einer stärkeren Durchgrünung des Baugebiets) sind mit den verfolgten städtebaulichen Zielen nicht vereinbar.

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Verhinderung des „Umkippens“ eines für die innerstädtische Entwicklung wichtigen, zentralen Bereichs. Die Schwierigkeiten im Zulassungsverfahren zur Errichtung einer Außengastronomie waren für die Stadt Haan Indikator für eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Planbereich, die der gemeindlichen Konzeption zuwider läuft. Weder eine anderweitige städtebauliche Konzeption (s. o.), noch das gänzliche Absehen von einer Überplanung hätten dieser negativen Entwicklung effektiv begegnen können.

Ferner wurde die Begründung um Ausführungen zur Lärmkontingentierung ergänzt.

Das **Kapitel „Verkehrerschließung, technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange“** wurde redaktionell neu formuliert.

### **Bebauungsplan (Anlage B)**

Den Ergebnissen der Untersuchung entsprechend werden im Bebauungsplan mittels gesonderter Kennzeichnung Teilflächen ausgewiesen, für welche sogenannte Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) festgesetzt werden. Die Aufteilung orientiert sich an den derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen und Grundstücksgrenzen. Weiterhin werden richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt.

Die Bemessung der Lärm- und Zusatzkontingente erfolgt nach der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 12.09. 2011) anhand eines Berechnungsmodells, welches den vorhandenen Bestand abbildet und die Schutzansprüche der Wohnnutzungen berücksichtigt.

Die Baugrenze im südöstlichen Randbereich des festgesetzten Kerngebietes wird bis zur Nutzungsgrenze ausgedehnt um die hier festgesetzte vollständige Überbaubarkeit (GRZ 1,0) auch tatsächlich ausnutzen zu können.

### **4./ Weiteres Verfahren**

Nach erfolgtem Beschluss ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“ mit seiner Begründung nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gleichzeitig sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, von der Offenlage zu benachrichtigen und zu beteiligen. Die im Rahmen der Offenlage sowie des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Mit Beschluss des Bebauungsplans als Satzung kann der Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft gesetzt werden.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage A: Lageplan

Anlage B: Bebauungsplan Nr. 51 in der Fassung vom 31.07.2012

Anlage C: Begründung in der Fassung vom 31.07.2012

Anlage D: Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen

**Hinweis:**

Das Urteil vom 12.05.2011 sowie die schalltechnische Untersuchung (*Peutz Consult*, 12.09. 2011) wurden den Fraktionen über die Sprecher in Kopie zur Verfügung gestellt.