

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	04.09.2012
Planungs- und Umweltausschuss	23.10.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Ellscheider Straße / Nordstraße"
hier: **Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB,**
Beschluss zur Beteiligung, § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.08.2012 wird zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück Ellscheider Straße / Nordstraße (Gemarkung Haan, Flur 14, Flurstücke Nr. 212 teilweise, 323, 324), sowie einen Teil der Verkehrsfläche der Ellscheider Straße (Gemarkung Haan, Flur 15, Flurstück Nr. 274). Der genaue beabsichtigte Plangeltungsbereich ist der in Anlage zur Sitzungsvorlage enthaltenen Zeichnung zu entnehmen.

2. Der beschlossene Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.“

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 19.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabens bezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB gefasst und die Planungsziele beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung einer Diskussionsveranstaltung nach § 3 Absatz 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB:

Die **Diskussionsveranstaltung** fand am **04.07.2012** im Sitzungssaal des Rathauses statt. Die anonymisierte Niederschrift ist als Anlage A der Sitzungsvorlage beigefügt.

Zu den Planungsinhalten wurden in der Diskussionsveranstaltung keine Anregungen vorgetragen. Folgende Punkte wurden darüber hinaus zur Sprache gebracht:

1./ Bei der Entwässerung des Vorhabensgrundstücks ist zu gewährleisten, dass kein oberflächlich abfließendes Regenwasser auf die nördlich angrenzenden, tiefer gelegenen Grundstücke gelangt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücksentwässerung ist nach privat- und nachbarrechtlichen Regelungen sicherzustellen und nachzuweisen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass schädliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden.

2./ Die zur Grundstückerschließung vorgesehene Tiefgaragenzufahrt wird in Verbindung mit dem nahe gelegenen Kreuzungsbereich und der prognostizierten Verkehrszunahme auf der Ellscheider Straße kritisch bewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gegenüber der heutigen Situation mit 40 Garagen werden zukünftig nur noch 25 Stellplätze erschlossen. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt an gleicher Stelle. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Situation in verkehrstechnischer Hinsicht verbessert. 16 der insgesamt 25 geplanten Stellplätze sind dabei der Wohnnutzung zugeordnet. Bei der vorgesehenen Wohnnutzung sowie aufgrund des speziellen Angebots an Seniorenwohnungen sowie Wohnraum für Familien ist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Verkehrstechnische Probleme werden daher nicht erwartet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände wurden mit **Schreiben vom 20.06.2012** 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 Ergebnisse sind der Anlage B zu entnehmen.

Folgende Anregungen zur Planung wurden vorgebracht:

- Kreis Mettmann

Zur Absicherung der getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (hier: Lärmpegelbereiche) ist eine schalltechnische Untersuchung anzufertigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bericht VL 6846-1 der Peutz Consult GmbH vom 27.01.2012 liegt in der Endfassung vor und wird der Begründung beigefügt. Die Ergebnisse des Berichts sind Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

- AGNU Haan

Es wird angeregt, die Flachdächer der geplanten Bebauung extensiv zu begrünen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weiter geleitet.

Die Berücksichtigung liegt im Ermessen des Vorhabensträgers; eine Verpflichtung zur Dachbegrünung, etwa aus Gründen eines naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernis, kann hieraus nicht abgeleitet werden, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und zudem bereits die Bestandssituation des Grundstücks eine nahezu vollständige Überbauung / Versiegelung aufweist.

Entwurfserarbeitung

Aufbauend auf dem oben aufgeführten Beschluss hat das vom Vorhabensträger beauftragte Planungsbüro den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 148 erarbeitet. Die v. g. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden hierbei berücksichtigt. Die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148 sind der Anlage C zu entnehmen.

Gleichzeitig mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Durchführungsvertrag als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans erstellt. Dieser ist Bestandteil der zugehörigen Beratung im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung.

Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird der Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats nach

§ 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB von der Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden geprüft und anschließend von der Verwaltung zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage A: Anonymisierte Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage B: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
Anlage C: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Ellscheider Straße/Nordstraße“ in der Fassung vom 07.08.2012 mit der Begründung in der Fassung vom 07.08.2012
Anlage D: Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
Anlage nur im Ratsinformationssystem: Bodengutachten zum Bebauungsplan 148
Anlage nur im Ratsinformationssystem: Schallgutachten zum Bebauungsplan 148