

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2012

**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 seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 29.10.2012 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:**

**1./ Bisheriges Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 19.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabensbezogenen 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.

### **1.1 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 61/087/2012 zu entnehmen.

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 den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie den Regelungen des Nachbarrechts NW sicherzustellen und nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass schädliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. In der Begründung sind unter Kapitel 4 dem entsprechende Ausführungen aufgenommen.

*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.

In der Begründung wird unter Kapitel 1.8 darauf Bezug genommen.

### **1.2 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 der Sitzungsvorlage 61/087/2012 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 beigelegt. 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 wurde an den Vorhabensträger weiter geleitet. Der Vorhabensträger ist nach Angaben des beauftragten Büros ISR nicht bereit, eine extensive Dachbegrünung auszuführen.

Die Berücksichtigung der Anregung liegt im Ermessen des Vorhabensträgers. Eine Verpflichtung zur Dachbegrünung etwa als *naturschutzrechtliche Kompensation* eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB kann nicht begründet werden, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (hier: altes Baurecht des BP Nr. 29) und zudem bereits die Bestandssituation des Grundstücks eine weitgehende Überbauung / Versiegelung aufweist.

Auch andere städtebauliche Gründe, warum für das geplante Gebäude eine extensive Dachbegrünung vorzuschreiben ist, sind nicht erkennbar:

So sind in der Nachbarschaft zum Vorhaben keine Vergleichsfälle vorhanden, welche aus *gestalterischen Gründen* eine extensive Dachbegrünung rechtfertigen würden. Auch erfordert die *abwassertechnische Situation* im Plangebiet keine besonderen Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers (hier: Dachbegrünung).

Es ist unbestritten, dass mit einer extensiven Dachbegrünung neben positiven bautechnischen Effekten (z. B. Verringerung der thermisch bedingten Bauteil deformierungen) sowie entwässerungstechnischen und mikroklimatischen Effekten vor allem positive Wirkungen auf die Flora (Ansiedlung seltener, wärmeliebender und trockenresistenter Pflanzen) und Fauna (Begünstigung einer reichen Insektenfauna und in der Folge der hiervon lebenden Vögel und Fledermäuse) erzielt werden.

Nicht zu vergessen wäre die positive Wirkung einer Dachbegrünung zumindest für die Wohnungen, welche oberhalb der Dachebene des Bürotraktes angeordnet werden. Auch lässt sich mit einer Dachbegrünung in der Regel ein beachtlicher Imagegewinn erzielen (s. Beispiel Haaner Felsenquelle).

Im Ergebnis kann die Verwaltung hier aber nur die **Empfehlung** an den Vorhabensträger aussprechen, eine extensive Dachbegrünung bei dem geplanten Vorhaben zu realisieren.

## **2./ Überarbeitung des Planentwurfs**

Nach Vorstellung und Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 04.09.2012 wurden zu Festsetzungen und Planungsinhalten Anregungen vorgetragen, welche eine Überarbeitung der Planung erforderlich machten. Im Einzelnen sind dies:

- Diskrepanz zwischen der Projektdarstellung und den Höhenfestsetzungen (B-Plan),
- fehlende Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (B-Plan),
- Aussagen zur Grundstücksentwässerung in Bezug zu den tiefer gelegenen Nachbargrundstücken (Begründung),
- Aussagen zur verkehrlichen Grundstückserschließung vor dem Hintergrund der Verkehrsbelastung auf der Ellscheider Straße (Begründung).

Ergänzend ist eine Aussage zur Ablösung des durch die Planung begründeten Bedarfs an Kindergartenplätzen zu treffen (Begründung, Durchführungsvertrag).

Die Planung wurde unter den o. g. Aspekten aktualisiert. Die festgesetzten Maximalhöhen der Gebäude wurden dem Projekt angepasst.

Nicht übernommen wurde die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (siehe hierzu die Ausführungen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung, hier: zur Anregung der AGNU Haan).

Die Begründung wurde um Aussagen zur Erschließung, zum Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der Gebäudehöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse), zur Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers und zur Übernahme von Kosten im Rahmen des Durchführungsvertrags ergänzt. Die Ergänzungen in der Begründung sind in **Fettschrift** hervorgehoben. Die Festsetzungen und die ergänzte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

## **3./ 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.

Gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu beschließen.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 "Ellscheider Straße / Nordstraße" in der Fassung vom 29.10.2012 mit der Begründung in der Fassung vom 29.10.2012
- Anlage 2: Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen