

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.02.2013
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2013
Rat	05.03.2013
Planungs- und Umweltausschuss	09.04.2013

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 "Niederbergische Allee" als
Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele;
Einbringung der Vorentwurfsplanung**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 „Niederbergische Allee“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 6, Flurstücke 1074 und 1082. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
- 2./ Den Planungszielen sowie der Vorentwurfsplanung entsprechend der Sitzungsvorlage wird zugestimmt, sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu Grunde zu legen.“

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Im Rahmen der Entwicklung des Technologieparks Haan konnten in den vergangenen Jahren erfolgreich namhafte und internationale Unternehmen angesiedelt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass gegenüber dem ursprünglichen Konzept des Technologieparks, sich jedoch einzelne große Unternehmen und nicht eine Vielzahl an kleineren Unternehmen angesiedelt haben.

Bei der Umsetzung der flächenintensiven Gewerbevorhaben wurde jedoch festgestellt, dass der Bebauungsplan zu Einschränkungen bei der Bebaubarkeit und einer zukünftigen Entwicklung führt. Grund ist, dass die dem Bebauungsplan Nr. 162 zu Grunde liegende Konzeption eher kleinere Gewerbeeinheiten berücksichtigt hat. Dies wird bei dem Vorhaben der Firma Retsch, die Kapazitäten am Standort auszubauen, deutlich. Spätestens ab 2014 sind die Errichtung eines Hochregallagers im östlichen Anschluss an die bestehende Werkshalle sowie die durchgängig 3-geschossige Erweiterung des südlich gelegenen Verwaltungstrakts geplant. Diese Vorhaben sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 nicht mehr zu vereinbaren.

Bereits die Baugenehmigung zur 3-geschossigen Errichtung des bestehenden Verwaltungstrakts hat den Rahmen des für Befreiungen zulässigen Gestaltungsspielraums ausgeschöpft. Spätestens mit den nunmehr geplanten Vorhaben ist dieser Rahmen jedoch überschritten, so dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplans insbesondere bezüglich der Festsetzungen zur Bauhöhenbegrenzung erforderlich wird.

Seitens der Verwaltung wird die Planung begrüßt, da sie der Standortentwicklung und
–Festigung des Unternehmens dient.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 162 „südliche Millrather Straße / Ellscheider Straße“ aus dem Jahr 2007 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes.

Auf der Grundlage eines zuvor erstellten Rahmenplans ist südlich eines festgesetzten, ca. 25 m breiten Grünstreifens entlang der Millrather Straße in einer Tiefe von ca. 130 m ein Bereich für dienstleistungsorientierte Betriebe und Betriebe aus dem High-Tech-Bereich vorgesehen.

Südlich hiervon waren dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept zur Folge Flächen für konventionelle Gewerbebetriebe geplant. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 über die „Niederbergische Allee“ sowie über eine interne Erschließungsstraße („Planstraße B“, Anlage 2).

Die weitere Untergliederung der Gewerbegebiete erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Anpassung der Bebauung an die Geländetopographie. Wegen der im Rahmenplan vorgegebenen kleinteiligen Bebauung erfolgt die Anpassung der Bauhöhenbegrenzungen an die Geländetopographie in entsprechend kleinflächiger Weise.

3. Städtebauliche Ziele

Im Zuge der Ansiedlung der Gewerbebetriebe wurde offensichtlich, dass sich die ursprüngliche Idee einer eher kleinteiligen Nutzungsstruktur nicht realisieren ließ. So wurde der östliche Teil des Plangebiets (8 durch Nutzungsgrenzen voneinander getrennte Baugebiete)

gesamthaft durch die Firma Amada erworben und zwischenzeitig bebaut. Auf Grund der großzügig dimensionierten Betriebsfläche konnten die baulichen Anlagen im Rahmen der bestehenden Festsetzungen errichtet werden. Allerdings wurde bereits

im Zuge dieser großflächigen Gewerbeansiedlung die im Bebauungsplan festgesetzte, innere Erschließungsstraße „Planstraße B“ nicht gebaut.

Auch die westlich angrenzenden Bereiche werden von nur zwei großen Firmen (Kronenberg und Retsch) beansprucht, deren Areale sich jeweils über 4 Baufelder erstrecken.

Das Gelände fällt nach Westen und Süden ab, wodurch innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke Höhendifferenzen von mehreren Metern entstehen. Aus Gründen einer möglichst harmonischen Einfügung des Gewerbegebietes in die Landschaft wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 162 maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die jeweils ca. 11 m über der mittleren Höhe des natürlichen Geländes liegen. Die (insbesondere im Süden des Technologieparks) im Bebauungsplan Nr. 162 entsprechend fein differenzierten Bauhöhenbegrenzungen stehen nun der Ansiedlung von flächenintensiven Großbetrieben entgegen:

Je größer die benötigte Betriebsfläche ist, umso schwieriger gestaltet sich die Einpassung in die vorgegebenen Festsetzungen insbesondere bei der Realisierung von großflächigen Baukörpern. Dies hat zur Folge, dass bei Einhaltung der Festsetzungen das Betriebsgelände tief in das anstehende Gelände eingeschnitten werden muss. Neben dem unverhältnismäßigen Bodenaushub führen hierbei die aufwändig abzufangenden Böschungen und die im Rahmen der Bauleitplanung so nicht berücksichtigten Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur zu negativen Folgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 162 wurden bereits so schon erhebliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Terrassierungen erforderlich, um die Grundstücke gewerblich nutzen zu können.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 ist deshalb, die Bauhöhenbegrenzungen des Bebauungsplans, welche aus der Umsetzung einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung resultieren, an die Ansprüche der flächenintensiven Firmen und den betrieblichen Erweiterungsvorhaben anzupassen. Dies betrifft vor allem das zentrale Baufeld „GE 15“. Hier war im natürlichen Gelände eine ausgeprägte Eintiefung vorhanden, auf welche die alten Festsetzungen Bezug nehmen. Mit dem Bau der „Niederbergischen Allee“ wurde die Außenwirkung dieser Vertiefung jedoch aufgehoben so dass auch die ursprüngliche Bauhöhenbegrenzung nicht mehr zu begründen ist. Die nunmehr festgesetzte maximale Gebäudehöhe fügt sich gestalterisch in die Abfolge der festgesetzten Höhenbegrenzungen von Ost nach West ein.

Durch das Unternehmen Retsch ist das Planungsbüro ISR mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt worden. Der Stadt Haan entstehen durch die Planung somit keine Kosten. Im Rahmen der Sitzung wird ein Vertreter des Planungsbüros die Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

4. Art des Planverfahrens und geplante Festsetzungen

Es empfiehlt sich, im Rahmen des Planänderungsverfahrens neben den notwendigen Anpassungen der Höhenbegrenzungen auch die inzwischen obsolet gewordene Festsetzung der inneren Erschließungsstraße „Planstraße B“ aus dem Bebauungsplan heraus zu nehmen. Diese war zur Erschließung der ursprünglich vorgesehenen, kleinflächigeren Gewerbebetriebe geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist nachzuweisen, dass die ökologische Bilanz hierdurch insgesamt nicht verschlechtert wird (s. u.).

Die erforderlichen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB nicht in Frage kommt.

Da die Planung aber in ihren wesentlichen Inhalten unverändert bleibt und lediglich an die Flächengrößen der angesiedelten Gewerbebetriebe angepasst werden soll, bietet sich jedoch das Verfahren nach § 13a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ an:

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich Vereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist ggfs. die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Ebenso können die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entfallen.

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist für städtebauliche Planungen, die der Innenentwicklung dienen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden sollen, eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird.

Ab einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen.

Vorprüfung des Einzelfalls:

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von ca. 56.200 m² festgesetzt. Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist daher die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich. Durch diese Vorprüfung soll auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Planverfahren entwickelt eine bereits bestehende, rechtskräftige Planung fort und bleibt hierbei in seinen geplanten Baugebieten und damit in seinen potentiellen Umweltauswirkungen weitgehend unverändert: Die auf die plangebietsinterne naturschutzrechtliche Kompensation angerechneten Alleebaumpflanzungen wurden bereits in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren auf anderen Stelle der jeweiligen Firmengelände nachgewiesen. Gegebenenfalls sind auch die Immissionskontingente für die von der Änderung betroffenen Flächen neu zu berechnen und falls sich geänderte Werte ergeben, diese ebenfalls neu festzusetzen.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls keine weiteren erheblichen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen ergeben wird.

5. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung zu fassen. Nach erfolgtem Beschluss werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 13a (1) Nr. 2 BauGB von der Aufstellung der Planung unterrichtet und zur Äußerung insbesondere auch zu den Kriterien, welche sich aus der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch ergeben,

aufgefordert. Das Ergebnis der Auswertung der abgegebenen umweltbezogenen Stellungnahmen ist wesentlicher Bestandteil der Vorprüfung.

Kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann der Entwurf zur Bauleitplanung mit den evtl. erforderlichen Fachgutachten (ggfs. Anpassung der Schallimmissionskontingente) erarbeitet werden.

Nach Durchführung der Vorprüfung ist über das Ergebnis im Planungs- und Umweltausschuss zu berichten; dem Ergebnis entsprechend sind die Verfahrensvereinfachungen gemäß § 13a (1) Nr. 2 i. V. m. § 13 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 nach § 3 (2) BauGB und die Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB zu beschließen.

Anschließend ist das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und zur Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchführen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1 - 3

Anlage 4: Vorläufige Begründung