

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
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 in der Sitzungsvorlage 61/107/2013 beschriebenen Planungszielen sowie der Vorentwurfsplanung entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt, sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu Grunde zu legen.“

**Sachverhalt:**

**1./ Bisheriges Verfahren**

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.02.2013 wurde die Bauleitplanung erstmals vorgestellt und hierüber beraten (SV 61/107/2013). Da weiterer Klärungs- und Beratungsbedarf bestand, wurde in der Sitzung noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 ist, wie bereits in der Sitzungsvorlage 61/107/2013 dargestellt, die Bauhöhenbegrenzungen des Bebauungsplans, welche aus der Umsetzung einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung resultieren, an die Ansprüche der flächenintensiven Firmen und den betrieblichen Erweiterungsvorhaben anzupassen.

Inzwischen hat das Büro ISR nach Erörterung mit dem Vorhabenträger die Planung bezüglich der Höhenfestsetzungen noch einmal überarbeitet. Anschließend wurde die Planung, ergänzt um eine Visualisierung bezgl. der Höhenentwicklung den Fraktionsvorsitzenden vorgestellt und mit ihnen erörtert. Ebenso wurde die Planung den benachbarten Firmen vorgestellt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden seitens der Firmen nicht vorgetragen.

Das Planungsbüro ISR hat zu der Planung eine Powerpoint-Präsentation zur Visualisierung angefertigt; die Visualisierung ist dem Ratsinformationssystem zu entnehmen. Im Rahmen der Sitzung wird ein Vertreter des Planungsbüros ISR die Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

## **2./ Änderungen der beabsichtigten Planung gegenüber dem Vorentwurf vom 19.02.2013**

Gegenüber der ursprünglich vorgestellten Planung wird die maximale Gebäudehöhe im zentralen Baugebiet GE 15 von 186 m auf 184,5 m ü. NHN reduziert. Im Gegenzug wird textlich festgesetzt, dass in den Baugebieten GE 14 und GE 15 auf maximal 10 % der überbaubaren Grundflächen eine Höhe von bis zu 186 m als Ausnahme zugelassen werden kann. Mit dieser Festsetzung soll eine massive, negative Kulissenwirkung der geplanten Gebäude auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

## **3./ Art des Planverfahrens und weiteres Verfahren**

Da die Planung in ihren wesentlichen Inhalten unverändert bleibt und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen dient, bietet sich 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 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Ab einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen.

### Vorprüfung des Einzelfalls:

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von ca. 56.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist daher die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich. Durch diese Vorprüfung wird auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien abgeschätzt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe Sitzungsvorlage 61/107/2013).

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 19.02.2013 und mit Frist bis zum 20.03.2013 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB von der beabsichtigten 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 Beteiligung lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor.

Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls keine weiteren erheblichen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen, kann der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 erarbeitet und anschließend gemeinsam mit dem Ergebnis der Vorprüfung im Planungs- und Umweltausschuss zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorgestellt werden.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

- Anlage 1: Präsentation Gebäudehöhen
- Anlage 2: Vorläufiger Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162  
"Niederbergische Allee" (Planzeichnung)
- Anlage 3: Vorläufige Begründung

**Hinweis:** Die Anlage 1 ist nur im Ratsinformationssystem einsehbar.