

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	25.06.2013

Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" mit seiner Begründung in der Fassung vom 03.06.2013 wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gruiten. Es wird begrenzt im Osten durch die K 20n, im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Wohnbebauung an der Gartenstraße und im Westen durch die Düsseltalstraße. Nördlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung an der Straße "Zur alten Brennerei". Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in dieser Sitzungsvorlage.

2. Der beschlossene Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.09.2011, des Geologischen Diensts NRW vom 03.08.2011, des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege vom 30.08.2011, des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 08.08.2011 sowie der AGNU Haan vom 19.08.2011) ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 10.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" gefasst.

Anlass der Planung war zum einen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Ortsteilspielplatzes südlich des Baugebiets Hasenhaus zu schaffen. Zum anderen hatte die Entwicklungsgesellschaft Projektbau Düsseltal, die das Baugebiet Hasenhaus in Kooperation mit der Stadt Haan entwickelt hat und nun vermarktet, geänderte Nutzungsvorstellungen vorgetragen. Sie hatte angeregt, die im Bebauungsplan Nr. 138 am Karl-Niepenberg-Weg auch für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), die für einen Kindergarten vorgesehenen waren, nun für Geschosswohnungsbau zu nutzen. Des Weiteren beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft statt der Stadtvillen, für die im Bebauungsplan Nr. 138 Baufenster ausgewiesen sind, Reihenhäuser und Eigenheime zu errichten, da hierfür in Gruiten eine größere Nachfrage besteht. Den entsprechenden Planungszielen einschließlich der Sicherung eines Ersatzstandortes für den Kindergarten wurde in der o. g. Sitzung zugestimmt. Es wurde beschlossen, der weiteren Planung den Vorentwurf in Anlage 1 zu Grunde zu legen.

Auf der Grundlage dieser Vorentwurfsplanung hat die Verwaltung mit Schreiben vom 26.07.2011 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Des Weiteren hat sie am 06.10.2011 eine Diskussionsveranstaltung für die Bürger gemäß § 3 (1) BauGB im Bürgerhaus Gruiten durchgeführt.

2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

a) Anregungen der Bürger im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

In der Bürgerveranstaltung gab es mehr Fragen zur Planung als Anregungen. Konkret zum Bebauungsplan Nr. 164 angeregt wurde, die Bebauung im Bereich der Flächen, die bisher für den Kindergarten vorgesehen waren, auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Diese Anregung wurde bei der weiteren Planung¹ berücksichtigt. Eine weitere Anregung bezog sich auf die Anbindung des im städtebaulichen Vorentwurf dargestellten ursprünglich vorgesehenen Ersatzstandortes für den Kindergarten. Der Kindergarten soll nunmehr außerhalb des Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 164 errichtet werden.² Sofern der Ausschuss zustimmt, hat sich diese Anregung erübrigt. Das anonymisierte Protokoll zur Bürgeranhörung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Nach der Veranstaltung haben mehrere Bürger ergänzende Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen mit den Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen. Aus Datenschutzgründen wurden persönliche Angaben geschwärzt.

¹ Hierauf wird in Kapitel 4 „Bebauungsplanentwurf“ eingegangen.

² Hierauf wird in Kapitel 3 „Änderung der Planungsziele“ eingegangen.

b) Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich bis zum 09.09.2011 zur Planung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang einer Umweltprüfung zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen mit den Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 4 zu entnehmen. In dieser Anlage ist auch eine Übersicht aller beteiligten Behörden und Stellen beigefügt.

3. Änderung der Planungsziele

Unabhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen empfiehlt die Verwaltung, die beschlossenen Planungsziele zu ändern. Wie oben dargestellt, war es bislang Ziel, einen Ersatzstandort für einen Kindergarten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 164 auszuweisen. Als Standort war der an der Düsselstraße als öffentliche Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz festgesetzte Bereich vorgesehen. Da hier jedoch der Zu- und Abfahrtsverkehr zum bzw. vom Kindergarten durch das Wohngebiet führen würde, favorisieren die Verwaltung und der Projektträger jedoch nun die Errichtung eines Kindergartens an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 164.

Der vom Vorhabenträger vorgeschlagene Standort liegt am Rande des Wohngebiets Hasenhaus („Auf'm Kamp“) nordwestlich des Kreisverkehrs der K 20n / L 423. (Gemarkung Obgruiten, Flur 2, Flurstück 2249)

Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 138 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem gemäß Baunutzungsverordnung 1990 Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 widersprechen dort nicht der Errichtung eines Kindergartens. Die entsprechende Nutzung der Flächen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.³

Im Bebauungsplan Nr. 164 kann auf die Ausweisung eines Ersatzstandortes für den Kindergarten verzichtet werden, soweit dieser über den städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Um für die Zulässigkeit des Kindergartens einen rechtsbeständigen Verwaltungsakt zu erhalten wurde im Mai 2013 ein Bauantrag gestellt.

4. Bebauungsplanentwurf

Durch das Büro „ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung“, Haan, ist im Auftrag des Vorhabenträgers ein Bebauungsplanentwurf und eine Entwurfsbegründung mit Stand vom 03.06.2013 (s. Anlage 6) erarbeitet worden, der im Wesentlichen auf dem Anlage 5 zu entnehmenden städtebaulichen Entwurf basiert. Letzterer wurde entsprechend der von der Verwaltung empfohlenen geänderten Planungsziele erarbeitet. Im städtebaulichen Entwurf sind gegenüber dem Vorentwurf anstelle des Kindergartens weitere Wohngebäude als Eigenheime oder im Geschosswohnungsbau sowie eine kleine private Grünfläche vorgesehen. Die Bebauung im Bereich der bisherigen für den Kindergarten vorgesehenen Flächen hat im städtebaulichen Entwurf entsprechend der Anregung aus der Bürgerveranstaltung nur noch zwei Vollgeschosse. Darüber hinaus wurden kleinere Änderungen der

³ siehe hierzu gesonderte Beschlussvorlage im nicht öffentlichen Teil der Sitzung

Bauformen vorgenommen. Die Grundstruktur der Erschließung hat sich nicht geändert.

Zu dem auf dieser Grundlage entwickelten Bebauungsplanentwurf wurden im Auftrag des Vorhabenträgers durch die Planungsgruppe Becker - Jansen, Haan, verschiedene Fachbeiträge erarbeitet. Hintergrund ist zum einen, dass durch die vorgesehene Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Gemäß § 1 a BauGB muss deren Ausgleich im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange im Planverfahren berücksichtigt werden. Deshalb wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem u. a. der Eingriff bewertet und grünordnerische Maßnahmen erarbeitet wurden. Der Eingriff kann vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nachgewiesen werden. Schließlich wurde im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Rahmen eines Umweltberichtes bewertet. Diese Beiträge sind Teil der Entwurfsbegründung bzw. dieser als Anlagen beigefügt.

Zum Bebauungsplan Nr. 164 wurde keine gesonderte schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Laut Aussage des Büros ISR ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 138 für die im Planverfahren zu klärenden Fragestellungen hinreichend aussagekräftig. Das alte Gutachten bezog beispielsweise bereits die Frage nach einem optimalen Standort für einen Ortsteilspielplatz mit ein. Eine ergänzende Schalluntersuchung unter Berücksichtigung der Topographie und der konkreten Ausbauerfordernisse muss nach Aussage des Büros entgegen der Aussage der Verwaltung in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss nicht vorgenommen werden.

Den Sprechern der Fraktionen im Planungs- und Umweltausschuss wurde jeweils ein Papierexemplar des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung und Umweltbericht zugesendet.⁴ Die Gutachten, die zum Bebauungsplan Nr. 164 erstellt wurden (Landschaftspfegerischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Prüfung) waren bereits mit Schreiben vom 29.08.2012 zugesendet worden. Der Bebauungsplanentwurf und diese Gutachten (Anlagen A und B) können auch im Ratsinformationssystem der Stadt Haan eingesehen werden. Die übrigen Gutachten, auf die im Bebauungsplan Nr. 164 hingewiesen wird, sind unter dem Link www.haan.de/index.phtml?La=1&sNavID=1581.44&mNavID=1581.2&object=tx|1581.231.1&sub=0 einsehbar.⁵

⁴ Beim Bebauungsplan wurden gegenüber der Fassung vom 27.07.2012, die den Fraktionen mit Schreiben vom 29.08.2012 übersandt wurde, lediglich die seitdem geänderten Rechtsgrundlagen aktualisiert.

⁵ Anstelle der Eingabe der Internetadresse kann unter www.haan.de den Links „Rathaus“ -> „Stadtentwicklung“ -> „Projektliste“ -> „Planarchiv->Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“, „mehr zum Thema“ gefolgt werden.

5. Städtebauliche Verträge

Parallel zum Beschluss der öffentlichen Auslegung wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag über die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und zur Übernahme der daraus resultierenden Planungskosten geschlossen. Der Vertrag ist im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung zu beschließen. Im weiteren Verfahren sind vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erforderlichenfalls der bestehende Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 zu ändern und ein Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 164 abzuschließen.

6. Beschlussempfehlung

Nach der öffentlichen Auslegung besteht die Möglichkeit der frühzeitigen Planreife nach § 33 BauGB, so dass dann unter bestimmten Umständen Bauvorhaben im Wohnungsbau zu genehmigen sind. Die Planung ermöglicht in größerem Umfang und nachfragegerechtere Baumöglichkeiten für das Wohnen.

Über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger und Eigentümer wird für einen Kindergarten ein Ersatzstandort und Grundstück gesichert, wo bauleitplanerisch ein Kindergarten zulässig ist, dieser aber nicht explizit festgesetzt wird. Im Rahmen des z. Z. laufenden Baugenehmigungsverfahrens für den Bau des Kindergartens wird hier Rechtssicherheit bezüglich der Eignung des Standorts geschaffen.

Die Erklärung der Bereitschaft des Eigentümers im städtebaulichen Vertrag erhöht die Chance der Realisierung eines Kindergartens gegenüber der bisher nur im Bebauungsplan ausgewiesenen und festgelegten Flächennutzung. Über die Bauleitplanung und damit zusammenhängende städtebauliche Vertragsregelungen ist jedoch rechtlich keine Bauverpflichtung für einen Kindergarten begründbar, da durch den Bebauungsplan Nr. 164 keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden (Koppelungsverbot, nach dem Leistung und Gegenleistung in einem sachlichen Zusammenhang stehen müssen (Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Auflage, § 11 Rd. 23)) und der Vorhabenträger die Verpflichtung aus dem Folgekostenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 bereits erfüllt hat. Der Vorhabenträger hat sich jedoch freiwillig dazu bereit erklärt, den Kindergarten zu bauen und wird dies im Rahmen einer privatrechtlichen Verpflichtungserklärung gegenüber der Stadt zusichern.

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 27.07.2012 zuzustimmen und seine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss und frühestens dann, wenn Rechtssicherheit bezüglich der Eignung des neuen Kindergartenstandorts in der Form einer Baugenehmigung für das eingereichte Vorhaben vorliegt, wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen die Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.09.2011, des Geologischen Diensts NRW vom 03.08.2011 des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege vom 30.08.2011, des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 08.08.2011 sowie der AGNU Haan vom 19.08.2011 mit ausgelegt werden (siehe Anlage 4).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Beschlossener städtebaulicher Vorentwurf von April 2011
- Anlage 2: Protokoll zur Bürgeranhörung vom 06.10.2011
- Anlage 3: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung
- Anlage 4: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Naturschutzverbände mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf von April 2012
- Anlage 6.1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" mit Stand vom 03.06.2013
- Anlage 6.2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 in der Fassung vom 03.06.2013
- Anlage 6.3: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in der Fassung von Juli 2012

Hinweis:

Nachfolgende Anlagen wurden aufgrund des Umfangs nur an die Sprecher der Fraktionen versendet. Sie können im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

- Anlage A: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 164, Stand Juli 2012
- Anlage B: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 164, Stand Mai 2012