

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	01.10.2013

Erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt"

**hier: Beschluss über die Planungsziele; Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

„1. Der Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Gruitener an der Windfoche. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen

- östlich des Verbindungsweges zwischen der Niederbergischen Allee an der Hoferschaft Kriekhausen und der Millrather Straße,
- südlich der Millrather Straße, der Ortslage Windfoche und der Gruitener Straße, beginnend von der Einmündung des Verbindungsweges nach Kriekhausen bis zum Kreisverkehr mit der Umgehungsstraße K20n im Osten, wobei die Verkehrsfläche der Millrather und Gruitener Straße zum Teil zum Plangebiet gehört,
- westlich und nördlich der neu geplanten HAUPTerschließungsstraße – zwischen dem Kreisverkehr K 20n/Gruitener Straße und dem Anschluss an die Niederbergische Allee.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
3. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

Sachverhalt:

1. Stand der Planung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Haan hat am 13.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 Technologiepark Haan / NRW, 2. Bauabschnitt gefasst (s. Anlage1). Die Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember/Januar 2011/2012 gemäß § 3(1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Beteiligungsunterlagen noch nicht vollständig vorlagen, hat die Verwaltung die Vorentwurfsplanung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, nachträglich am 15.02.2012 in den PIUA eingebracht. Im Anschluss daran hat die Verwaltung zahlreiche Gutachten und Abstimmungen zu den Belangen Verkehr, Immissionsschutz, Artenschutz und Altlasten erstellen lassen bzw. durchgeführt, über deren Stand die Verwaltung mündlich in der Sitzung am 19.06.2012 berichtet hat.

Ziel der Planung ist es, in dem Bereich südlich der Millrather und Gruitener Straße ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von hochwertigen Technologiebetrieben in Anlehnung an den 1. Bauabschnitt umzusetzen. Im Rahmen der bisherigen Planungen war jedoch beabsichtigt, auf dem überwiegenden Teil der Gewerbeflächen die Europazentrale der Firma Johnson Controls anzusiedeln. Aufgrund dessen wurde die bisherige Planung und der städtebauliche Vorentwurf in starkem Maße an den Bedürfnissen dieses Unternehmens orientiert und auch die vergebenen Gutachten wie das Immissionsschutzgutachten und das Verkehrsgutachten daran ausgerichtet. Nachdem das Ansiedlungsbegehren der Firma Johnson nunmehr zurückgenommen worden ist, muss die Planung für den 2. Bauabschnitt überarbeitet und z.T. auch einzelne Gutachten neu vergeben werden. Da die Gewerbeflächen aus dem 1. Bauabschnitt bis auf zwei kleinere Grundstücke im Bereich des Rückhaltebeckens veräußert und bebaut wurden und weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Haan besteht, soll die Planung zum 2. Bauabschnitt nunmehr zügig weiterbearbeitet werden.

2. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung hat das mit der Planung beauftragte Büro Rheinruhr-Stadtplaner (ehemals Planungsbüro Wegmann) mit der Änderung des Vorentwurfes beauftragt. Da sich das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Fläche der Windfoche verkleinert hat, empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss zur Klarstellung neu zu fassen. Der Bereich Windfoche wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, um zu verhindern, dass ggf. bestehende Planungskonflikte innerhalb der einzelnen Plangebiete zu zeitlichen Verzögerungen insbesondere bei der Entwicklung des Gewerbegebietes führen. Unabhängig von diesem Vorgehen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die angrenzende Wohnbebauung zu untersuchen und sind im Bebauungsplan z.B. im Bereich des Lärmschutzes entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zu treffen. Sofern sich zukünftig ein planerisches Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung im Bereich Windfoche ergibt, ist hierzu ein separates Planverfahren einzuleiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung liegen wie o.a. bereits vor und finden soweit

erforderlich, im Rahmen der Erarbeitung des offenlagereifen Planentwurfes Berücksichtigung (s. hierzu auch Punkt 3.). Eine erneute frühzeitige Trägerbeteiligung ist somit nicht erforderlich. Entgegen den Empfehlungen zum Aufstellungsbeschluss 2011, beabsichtigt die Verwaltung nunmehr auf der Grundlage des Vorentwurfes die Bürger gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung an der Planung zu beteiligen. Der Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung, wie 2011 vorgeschlagen, wird aufgrund des langen Planungszeitraumes zwischen der Beteiligung zum 1. Bauabschnitt und zur 18. Änderung des FNP im Januar 2005 bis heute für nicht sinnvoll erachtet.

3. Ergebnisse aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 5.12.2011. Den Trägern wurde Zeit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2012 eingeräumt. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und die Stellungnahme der Verwaltung sind der Tabelle in Anlage 3 zu entnehmen. Zudem sind die Originalschreiben der Träger dieser Anlage beigefügt worden. Die vorgebrachten Anregungen werden gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.

4. Geänderte Vorentwurfsplanung

Durch das Planungsbüro Rheinruhr Stadtplaner ist in Abstimmung mit der Verwaltung ein geänderter Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet worden (s. Anlage 4). Gemäß dem vorgelegten Entwurf wird das geplante Gewerbegebiet nunmehr ausschließlich über die Weiterführung der Niederbergischen Allee erschlossen. Eine Anbindung des Gewerbegebietes über die Millrather Straße im Bereich der Hochstraße ist nicht mehr vorgesehen. Hierdurch wird auf die beengte Verkehrsführung im Bereich der Ortslage Windfoche und die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen und zusätzliche Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Hochstraße vermieden. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt nunmehr ausschließlich über eine Stichstraße von der Niederbergischen Allee.

Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgte in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung so, dass mindestens 1 ha große Grundstücke entstehen können, um hierdurch möglichst größeren Betrieben, die Ansiedlung zu ermöglichen. Im Planentwurf sind beispielhaft Flächenparzellierungen vorgenommen und ihre Größe angegeben worden. Die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Aussagen zu den Fachplanungen sind im Einzelnen der Vorentwurfsbegründung zu entnehmen (s. Anlage 5). Weitere Ausführungen hierzu erfolgen daher an dieser Stelle nicht.

5. Produktionsintegrierte Artenschutzmaßnahmen

Die Stadt Haan führt in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und verschiedenen Landwirten seit 2008 produktionsintegrierte, artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Bereich Elp, Kriekhausen und in 2013 auch im Bereich Diepensiepen durch. Die Maßnahmen wurden durch ein Monitoring begleitet, wobei Kontrollen in den ersten drei Jahren erfolgten (2008, 2009, 2010) und auch in den Jahren 2012 und 2013 wieder

durchgeführt wurden. Die Ergebnisse des Monitoring 2013 zu den artenschutzbezogenen Maßnahmen lagen der Verwaltung zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor. Sobald der Bericht eingegangen ist, wird er zeitnah auf der homepage der Stadt Haan im Planarchiv unter dem Bebauungsplan Nr. 162 eingestellt. Weitere Erläuterungen zu den Artenschutzmaßnahmen sind der Vorentwurfsbegründung zu entnehmen.

6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zu folgen und die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 zu beschließen. Nach der Beschlussfassung wird die Verwaltung das Schallschutzgutachten neu beauftragen und die Fachplanungen wie den landschaftspflegerischen Begleitplan und den Umweltbericht, die Vorentwurfsplanung für die Erschließung zeitnah fortführen lassen. Nach Vorliegen des Schallgutachtens wird die Verwaltung auf Grundlage der dann vorliegenden Informationen und dem Vorentwurf eine Bürgeranhörung durchführen.

Finanz. Auswirkung:

Die Mittel für die Planungskosten wurden in den HH2013 eingestellt. Um die Planung zu realisieren, entstehen der Stadt Haan Kosten durch den Grunderwerb und die Erschließung des Gewerbegebietes. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind entsprechend in den Haushalt einzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 168 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2011
- Anlage 2: Neue Abgrenzung des Planbereiches mit Stand vom September 2013
- Anlage 3: Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4(1) BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung
- Anlage 4: Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt" mit Stand vom 05.09.2013
- Anlage 5: Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt" mit Stand vom 05.09.2013