

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	15.05.2014
Rat	24.06.2014

Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg"
hier: **Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, § 3 (2) BauGB;**
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg" in der Fassung vom 22.04.2014 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 22.04.2014 wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gruitzen. 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."

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 Düsseldorf, die das Baugebiet Hasenhaus in Kooperation mit der Stadt Haan entwickelt hat und nun vermarktet, geänderte Nutzungsvorstellungen für im Plangebiet liegende Flächen vorgetragen. Sie hatte angeregt, die im Bebauungsplan Nr. 138 am Karl-Niepenberg-Weg 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. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der o. g. Sitzung den entsprechenden Planungszielen einschließlich der Sicherung eines Ersatzstandortes für den Kindergarten zugestimmt.

Mit Schreiben vom 26.07.2011 hat die Verwaltung auf der Grundlage einer entsprechenden Vorentwurfsplanung 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. Darüber hinaus konnte in der Zeit vom 27.09.2011 bis zum 14.10.2011 im Planungsamt in die Planunterlagen eingesehen werden.¹

Mit der Errichtung der Kindertagesstätte am Dinkelweg kann nun auf die Ausweisung eines Ersatzstandortes für den Kindergarten im Bebauungsplan Nr. 164 verzichtet werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 25.06.2013 einem entsprechenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 zugestimmt. Der Ausschuss hat in der gleichen Sitzung den Beschluss gefasst, den Planentwurf mit der Begründung in der Fassung vom 03.06.2013 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 Amtes für Bodendenkmalpflege vom 30.08.2011, des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 08.08.2011 sowie der AGNU Haan vom 19.08.2011) gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Entsprechend der in der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss dargestellten weiteren Vorgehensweise sollte vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Rechtssicherheit bezüglich der Eignung des neuen Kindergartenstandorts in der Form einer Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegen. Nachdem der Projektträger die Bauantragsunterlagen Ende letzten Jahres vollständig eingereicht hat, konnte eine Baugenehmigung für die Kindertagesstätte erteilt werden.

¹ Zu diesem Zeitpunkt war der Ersatzstandort für den Kindergarten noch im Plangebiet des Bebauungsplans 164 vorgesehen und zwar im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 138 an der Düsseldorfstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz. Da hier jedoch der Zu- und Abfahrtsverkehr zum bzw. vom Kindergarten durch das Wohngebiet geführt hätte, wurde später ein Standort am Rande des Wohngebiets Hasenhaus weiterverfolgt, an dem inzwischen vom Projektträger eine dreigruppige Kindertagesstätte errichtet wird.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) wurde am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 17.02.2014 bis zum 20.03.2014. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2014 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

2. Vorgebrachte Anregungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

2.1 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen - einschließlich der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - entscheiden. Entsprechend sind der Anlage 2 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und in Anlage 3 die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen mit der Stellungnahme der Verwaltung beigefügt worden. Eine Kopie der jeweiligen Stellungnahmen sowie das Protokoll der Bürgeranhörung ist hier ebenfalls beigefügt.

2.2 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB seitens der Öffentlichkeit und seitens der beteiligten Behörden und Stellen, der Naturschutzverbände und Bürger vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung den Anlage 4 und 5 zu entnehmen. Eine Kopie der Stellungnahmen ist ebenfalls diesen Anlagen beigefügt.

Mit Schreiben vom 14.04.2014 hat auch die Planungsgruppe Düsselthal selbst eine Anregung zur Änderung des Planentwurfs eingereicht. Hierzu wird ebenfalls in Anlage 4 Stellung genommen.

3. Änderung der Planung

Die vorgebrachten Anregungen führten zu einer Änderung des Planentwurfs und der Begründung (s. zum Beschluss anstehender Bebauungsplan in Anlage 6 (a bis c))

Entsprechend den Prüfergebnissen der Verwaltung wurden in Wohngebiet WA1 die Baugrenzen geringfügig angepasst. Dies ist verbunden mit einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Wohngebiet. Im Wohngebiet WA1 wurde zudem im Westen der Pflanzgebotfläche P1 auf die Festsetzung eines anzupflanzenden Baumes verzichtet. Die Lage zur Anpflanzung eines weiteren Baums wurde verschoben.

Die Änderungen gemäß Prüfergebnis am südlichen Baufenster im Wohngebiet WA3 führen hingegen zu einer geringfügigen Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Wohngebiet. Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung des Katasters vorgenommen, die z.B. neue Grenzpunkte beinhaltet, so dass auf deren Bestimmung

z. B. durch Koordinatenangaben / Bemaßung verzichtet werden kann. Es wurden redaktionelle Änderungen u. a. hinsichtlich der nachrichtlich dargestellten Lagen der Wegeverbindungen und des Bolzplatzes in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Aufgrund geringfügig veränderter Grundstücksverhältnisse ist zudem die für die öffentliche Grünfläche und für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche geringfügig vergrößert worden.

Zum besseren Verständnis sind die nach der Auslegung geänderten Festsetzungen in Anlage 6 durch ein anderes Schriftbild (rot) hervorgehoben.

Die Entwicklungsgesellschaft Projektbau Düsselthal stimmte den Änderungen der Planung aufgrund der Eingaben der Öffentlichkeit in einem Gespräch am 10.04.2014 zu.

5. Vorgebrachte Anregungen im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Da durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde der geänderte Entwurf gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB nur der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden erneut vorgelegt.

Diejenigen Betroffenen, deren Vorschläge im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Planänderung teils oder vollumfänglich berücksichtigt wurden, waren hierbei nicht erneut zu beteiligen, da die abwägungsrelevanten Aspekte bereits aus der öffentlichen Auslegung bekannt sind.

Mit Schreiben vom 23.04.2014 wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden jeweils 14 Tage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Seitens der Öffentlichkeit liegen noch keine Stellungnahmen aus der erneute Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 4 vor, die Frist endet jedoch auch erst am 10.05.2014.

Sollten noch Stellungnahmen mit weiteren oder neuen abwägungsrelevanten Aspekten eingehen, wovon die Verwaltung nicht ausgeht, weil negative Auswirkungen auf die Betroffenen nicht zu erkennen sind, wird eine Ergänzungsvorlage erstellt.

6. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, den Prüfergebnissen in den Anlagen 2, 3, 4, 5 zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung, den zum Beschluss anstehenden Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg" entsprechend Anlage 6 (a bis c) als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 22.04.2014 zuzustimmen. Den Fraktionen wurde zusätzlich zu den Anlagen in dieser Sitzungsvorlage jeweils eine Kopie des Bebauungsplans im Originalmaßstab und farbig zugesandt.

Der Bebauungsplan Nr. 164 wird durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen.

Für den Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“ besteht ein Erschließungsvertrag. Für den Teil des Bebauungsplans Nr. 138, der durch den Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg“ überplant wird, wird der neue Bebauungsplan Rechtsgrundlage für den bestehenden Erschließungsvertrag.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg“
- Anlage 2: Anregungen zur Aufstellung des BPlan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3: Anregungen zur Aufstellung des BPlan Nr 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 (1) BauGB u. der Beteiligung der Naturschutzverbände mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4: Anregungen zur Aufstellung des BPlan Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg,, im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 5: Anregungen zur Aufstellung des BPlan Nr 164 „Düsseltalstr/Karl-Niepenberg-Weg“ im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Naturschutzverbände mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 6 a: Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg"
- Anlage 6 b: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg"
- Anlage 6 c: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg"

Ratsinformationssystem:

Die im Bebauungsplan Nr. 164 unter den Hinweisen aufgeführten Fachgutachten, die zum Bebauungsplan Nr. 164 bzw. zum Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 138 erstellt wurden, sind im Ratsinformationssystem einsehbar.