

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss  | 15.05.2014     |

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 "Westliches Heidfeld" und 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld" hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Westliches Heidfeld“ i. d. F. vom 16.04.2014 mit der Begründung in der Fassung vom 15.04.2014 wird zugestimmt.  
Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke der Gemarkung Haan, Flur 2, Nrn. 519, 552, 553, 618, 628, 629, 799, 800, 801, 822, 830, 833, 927 und 928. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Der Planentwurf mit der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
3. Dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld" i. d. F. vom 11.04.2014 mit der Begründung in der Fassung vom 15.04.2014 wird zugestimmt.  
Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich des Haaner Zentrums. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 519, 552, 553, 618, 628, 629, 927, 928 sowie in Teilen 799, 801, 822, 830 und 833. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
4. Der Planentwurf mit der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

## Sachverhalt:

### **1./ Bisheriges Verfahren**

Am 23.10.2012 fasste der Planungs- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss für die o. g. Bauleitplanung; den Planungszielen wurde zugestimmt. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen. Die Diskussionsveranstaltung fand am 10.01.2013 im Schulzentrum Walder Straße statt. Die anonymisierte Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung ist als Anlage A dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Mit Schreiben vom 16.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände von der Bauleitplanung unterrichtet und um Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert; das Ergebnis ist der Anlage B zu entnehmen.

### **1.1/ Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB:**

Zu den Planungsinhalten wurden in der Diskussionsveranstaltung Fragen zur Planung gestellt, welche durch den Planverfasser und die Verwaltung beantwortet wurden. Konkrete Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht (s. Anlage A). Ein Anwohner der Straße „Tannenwäldchen“ machte aber darauf aufmerksam, dass die geplante Stichstraße zur Erschließung des geplanten, kleinen Wohngebiets teilweise über die mit der Neubebauung neu angelegten Gartenflächen führt. Bei Ausführung der Stichstraße würden die Gartenflächen deutlich verkleinert und die Nutzung beeinträchtigt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die angesprochene, geplante Straße ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120; im Rahmen der 2. Änderung wird diese Festsetzung übernommen. Im Zuge einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass mit der Neubebauung der Häuser Nr. 6 bis Nr. 8a Flächen der festgesetzten Verkehrsfläche teilweise für die Anlage der Reihenhäusgärten in Anspruch genommen wurden. Auch liegt das Geländeniveau der angelegten Gärten z. T. deutlich unterhalb des ursprünglichen Geländes. Die Verwaltung hat mit dem Bauträger hierzu Gespräche geführt und dabei klar gemacht, dass nach wie vor an der planerischen Erschließung des dahinter gelegenen Wohngebiets festgehalten werde. Es wurde hierbei jedoch eine Kompromisslösung dahin gehend vorgeschlagen, dass zwischen der realisierten Sichtschutzhecke der Gärten (Häuser Nr. 6-8a) und der südlichen Bebauung (Haus Nr. 4) eine Verkehrsfläche in reduzierter Breite angelegt werden kann und somit die Erschließungsfunktion auch ohne Inanspruchnahme der Gärten aufrecht erhalten werden kann (bauplanungsrechtlich zulässiges Zurückbleiben hinter einer festgesetzten Verkehrsfläche). Die Verengung auf ca. 3,50 m besteht auf einer Länge von lediglich ca. 25 m; eine wesentliche Beeinträchtigung der Erschließungsfunktion für das dahinter gelegene, kleine Wohngebiet ist hierdurch nicht gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 bildet diese Lösung ab, in dem die Verkehrsfläche an der besagten Stelle bis zur Grundstücksgrenze entsprechend verjüngt wird.

(In einem hierzu vergleichbaren Fall, der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18b „Zwengenberger Straße“ werden über eine rd. 25 m lange und nur 3,0 m breite (private) Erschließungsfläche ebenfalls ca. 7-8 Wohngebäude erschlossen.)

### **1.2/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB:**

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Ergebnissen der Prüfung durch die Verwaltung ist als Anlage B dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

### **2./ Entwurfserarbeitung**

Basierend auf den Ergebnissen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden die Entwürfe zur 29. FNP-Änderung und zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 erarbeitet. Als weitere, wesentliche Entwurfsgrundlagen sind hierbei die Fachgutachten zu den Themen

- Verkehrsplanung,
- Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung,
- Immissionsschutz (Lärm),
- Landschaftspflegerische Begleitplanung incl. naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzprüfung,
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

zu nennen, welche als Anlagen der jeweiligen Begründung beigefügt sind.

So wurde der Platzbedarf zum Umbau des bestehenden Knotens Flurstraße/Ginsterweg/Zufahrt als Kreisverkehrsplatz bei der Bemessung der Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt.

Entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung wurden eine Lärmkontingentierung des Gewerbelärms gem. TA Lärm sowie Lärmpegelbereiche zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.

Die Ergebnisse der Landschaftspflegerischen Begleitplanung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Es wird empfohlen, den vorgelegten Entwürfen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Westliches Heidfeld“ und der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld" einschließlich ihrer Begründungen zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der v. g. Bauleitplanung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

### **3./ Weitere Vorgehensweise**

Nach erfolgtem Beschluss wird die Bauleitplanung mit den Begründungen und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, 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.

Die Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Deshalb sollen auf einer rd. 13.000 m<sup>2</sup> großen, externen Fläche im Bereich Osterholz Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die genaue Flächengröße, Ausgestaltung, Dauer und Kontrolle der Maßnahme sind im Detail noch mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann abzustimmen und dann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abschließend zu sichern.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

- Anlage A: Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung vom 10.01.2013 (anonymisiert)
- Anlage B: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nachträglich eingegangener Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit den jeweiligen Ergebnissen der Prüfung durch die Verwaltung
- Anlage C: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 "Westliches Heidfeld" i. d. F. vom 16.04.2014 mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2014
- Anlage D: Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld" i. d. F. vom 11.04.2014 mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2014
- Anlage E: Bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen

**Nachfolgende Unterlagen können nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden:**

- Anlage F: Verkehrsuntersuchung, BBW Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 2012
- Anlage G: Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, 2014
- Anlage H: Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung, Ingenieurbüro Zabel GmbH, 2013
- Anlage I: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ISR Haan, 2014
- Anlage J: Artenschutzprüfung, ISR Haan, 2014
- Anlage K: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ISR Haan, 2014