

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	20.01.2015

**Bebauungsplan Nr. 34, 1.Änderung "Erikaweg / Leichlinger Straße"  
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung, § 4a (3) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Str.“ mit seiner Begründung jeweils in den Fassungen vom 17.12.2014 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße, im Osten durch die Bebauung Düsseldorfer Straße 109 und durch die Ohligser Straße 84, im Süden durch die Ohligser Straße und den Erikaweg sowie im Westen durch die Leichlinger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der beschlossene Entwurf mit seiner Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich auszulegen.“

**Sachverhalt:**

**1. Bisheriges Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 15.05.2014 beschlossen, die 30. Änderung des FNP im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Str.“ und den Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung „Erikaweg / Leichlinger Straße“ öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 18.07.2014. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarstädte wurden mit Schreiben vom 02.06.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung ergaben sich zahlreiche Änderungswünsche aus dem politischen Raum, durch die Verwaltung, den Projektentwickler und als Ergebnis der öffentlichen Auslegung, welche eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes bedingen. Zur 30. Änd. des Flächennutzungsplanes haben sich hingegen nur wenige redaktionelle und klarstellende Änderungen ergeben. Aufgrund dessen wurde der Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung bereits in die Sitzung des SUVA am 25.11.2014 eingebracht und die Flächennutzungsplanänderung am 16.12.2014 durch den Rat der Stadt Haan beschlossen.

## **2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Haan am 28.05.2014 bekannt gemacht und erfolgte vom 10.06.2014 bis zum 18.07.2014. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2014 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und ihnen zeitgleich die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB gegeben. Die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB seitens der beteiligten Behörden und Stellen, der Naturschutzverbände und der Bürger vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Die im Rahmen der vorgenannten Beteiligungen vorgetragenen Anregungen führen zu folgenden Änderungen des Planentwurfes und seiner Begründung:

- Im Lärmgutachten und in der Begründung unter Pkt. 7.1 wurden die fehlerhaften Straßenbezeichnungen und die Anlieferzeiten (von 6-20Uhr) konkretisiert sowie unter Punkt 7.1 der Begründung die Überschreitung der Orientierungswerte auch für die Nachtzeit angegeben.
- Im Bebauungsplanentwurf sind nur noch die Lärmpegelbereiche IV und V entsprechend der unter Punkt 12.1 der textlichen Festsetzung formulierten Mindestanforderungen des Lärmpegelbereiches III festgesetzt.
- Der Hinweis zum Vorhandensein von Kampfmitteln im südlichen Plangebiet wurde konkretisiert.
- Der Knotenpunkt Düsseldorfer Str. / Erkrather Str. / Leichlinger Str. wird gemäß Beschluss des SUVA vom 30.10.2014 nunmehr als umgebauter Kreuzungsbereich dargestellt.
- Im Bereich der östlichen LKW-Ausfahrt wird im Planentwurf nunmehr hinweisend auch ein Sichtdreieck nach Osten aufgenommen.
- In den Planentwurf wurde ein Hinweis zum möglichen Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet aufgenommen. Des Weiteren wurde in die Begründung ein neuer Punkt 12 „Bodendenkmäler“ aufgenommen, indem insbesondere auch die erforderlichen Sondierungsmaßnahmen aufgezeigt werden.
- Auf die außerhalb des Plangebietes gelegene Ferngasleitung wird unter Punkt 3 der Begründung kurz hingewiesen.

### 3. Geänderter Bebauungsplanentwurf

Neben den sich aus der öffentlichen Auslegung ergebenden Änderungen von Begründung und Planentwurf, wurden auch durch den Projektentwickler, durch die Verwaltung und aus dem politischen Raum (Anzahl Stellplätze, Dachform, Fassadengestaltung) Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten. Im Einzelnen sind hier folgende Änderungen zu nennen:

#### a) **Festsetzungen zu den Sondergebieten SO1a, SO1b und SO2**

- Die Baugrenzen im SO1a und im SO2 wurden begradigt. Im Bereich der Andienung wurde die Baugrenze zudem nach Osten erweitert. Dies ist aus betriebsinternen Gründen für den Baumarkt erforderlich.
- Innerhalb des Sondergebietes SO1a / SO1b wird festgesetzt, dass die Errichtung eines Imbisses mit einer Verkaufsfläche von maximal 40qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.
- Die Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers um 100 qm vergrößert. Des Weiteren wurde die hierin enthaltene maximale Verkaufsfläche für das Kernsortiment Gartenartikel von derzeit 1.600qm auf 2.000qm erhöht. Die Verkaufsflächenerweiterungen wurden durch das Büro Stadt + Handel erneut betrachtet. Hierbei wurden keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan oder auf die der Nachbarstädte festgestellt. Aufgrund der im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens getroffenen Annahmen zur unterschiedlichen Flächenproduktivität von Innen- und Außenverkaufsflächen des Sortimentes Gartenartikel, wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass maximal 1.000 m<sup>2</sup> des Sortimentes Gartenartikel, Pflanzen/Samen innerhalb von Gebäuden zulässig sind.
- Für das SO 2 wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages eine Klausel aufgenommen, die sicherstellt, dass die zukünftigen Mietverträge eine Konkurrenzschutzklausel beinhalten. Diese stellt sicher, dass sich nicht zwei Fachmärkte mit dem gleichen Kernsortiment ansiedeln können, um eine mögliche Großflächigkeit zu vermeiden.
- Die im Osten des SO2 bisher zur Erhaltung festgesetzte Pflanzfläche kann aufgrund der Geländemodellierung nicht erhalten werden. Aufgrund dessen wird diese nunmehr als Anpflanzfläche in gleicher Größe festgesetzt.
- Die südlich des Baumarktes zum geplanten Wohngebiet geplante Pflanzfläche wurde um 4 Meter verbreitert. Aus Gründen des Brandschutzes darf diese Pflanzfläche allerdings nur mit maximal 2m hohen Gehölzen bepflanzt werden und wird durch die notwendigen Fluchtwege in einer Breite von je maximal 2m durchbrochen. Die Pflanzfläche erhält die neue Bezeichnung P1\*.
- Für den Bereich des Baumarktes wird die bisher festgesetzte Dachbegrünung zurück genommen, da hier statische Probleme gesehen werden. Hierdurch vergrößert sich entsprechend die Größe der externen Ersatzmaßnahmen.
- Im Nordosten des SO1b wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, auf der die Möglichkeit zur Errichtung von 5 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von maximal 9 m besteht.
- Für das SO1a wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Werbeanlagen um maximal 2m überschritten werden darf.

- Im Südwesten des SO 1b wurde ein Gehrecht zu Gunsten der Feuerwehr eingetragen, um für die Feuerwehr einen Zugang von der geplanten Wegeverbindung zwischen Leichlinger Straße und der neuen Wohngebietsstraße zu schaffen.
- Aufgrund der Länge des Baumarktes und der unmittelbaren Lage angrenzend zu dem geplanten Wohngebiet, soll die Gestaltung und Begrünung der südlichen Fassadenfläche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

**b) Festsetzungen zu den geplanten Wohngebieten**

- Durch den SUVA wurde gefordert, dass im geplanten Wohngebiet je Wohneinheit zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze anzulegen sind. Entsprechend wurden in den Bebauungsplanentwurf zusätzliche Flächen für Stellplätze und Garagen aufgenommen. Hierdurch haben sich z.T. Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen geändert.
- Des Weiteren wurde eine Festsetzung aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 3.2), dass Terrassenflächen bis zu 3m die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen. Da die Baugrenzen eng angelehnt an die Gebäude des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt wurden, wären ohne diese Festsetzung Terrassenflächen in einer ausreichenden Tiefe nicht möglich. Zudem wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO festgesetzten Anlagen (wie Garagen/Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen) zuzüglich der Terrassenflächen bis zu 50% d.h. bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden dürfen.
- In der Sitzung des SUVA am 30.10.2014 und durch den Projektentwickler wurde zudem der Wunsch geäußert, dass für die geplanten Baukörper in Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung eine größere Auswahl als bisher festgesetzt werden sollte. Entsprechend sind nunmehr in den Wohngebieten Sattel-, Pult oder Flachdächer zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind jedoch mit einheitlicher Dachform, Traufhöhe und Dachneigung zu errichten (s. unter den textlichen Festsetzungen, Teil B Nr. 1.1)
- Auch die zulässigen Materialien zur Fassadengestaltung wurden ergänzt. Zulässig sind nunmehr Ziegelmauerwerk und Putz sowie untergeordnet gliedernde Elemente aus Holz mit einem Flächenanteil von maximal 30% (s. Teil B der textlichen Festsetzungen, Nr. 1.2)
- Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Nr. 1.3 Teil B der textlichen Festsetzungen) wurde dahingehend ergänzt, dass Zwerggiebel nicht zulässig sind.

**c) Höhenplanung für die Sondergebiete und die geplanten Wohngebiete**

- Aufgrund der beabsichtigten erheblichen Geländebewegungen im Bereich des Sondergebietes und des geplanten Wohngebietes wurden nunmehr in dem Bebauungsplanentwurf die geplanten Geländehöhen durch geodetisch neu definierte Höhenlinien festgesetzt. Die festgesetzte neue Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW (textliche Festsetzung Nr. 10). Ohne diese Festsetzung müsste die Bauaufsicht die Abstandsflächen vom natürlichen Gelände aus bemessen.

Zudem wird festgesetzt, dass die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenlinien zu interpolieren sind.

- Des Weiteren wurde die geplante Höhe der Straße im neuen Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient als Bezugspunkt für die in den geplanten Wohngebieten festgesetzten Gebäudehöhen.
- Aufgrund der geänderten Dachformen wurden auch die Höhenfestsetzungen für die Wohngebiete angepasst (s. hierzu im Detail textliche Festsetzung Nr.4). Dabei ist im Bereich der dem Friedhof zugeordneten Bebauung (WA4) die Höhe möglicher Baukörper gleich geblieben. Im Bereich des WA2 und WA3 wurde hingegen die mögliche Gesamthöhe der Bebauung bei Satteldächern von bisher 9,50m auf 10,50m erhöht. Im Bereich der im Osten des Plangebietes gelegenen Fläche WA3 bzw. nunmehr WA3\* beabsichtigt der Projektentwickler einen Gebäudetyp mit einem Satteldach mit seitlich versetzter Firstlinie zu errichten. Aufgrund dessen wird für die straßenabgewandte Traufhöhe nunmehr eine Höhe von 8,50m und für die Gesamthöhe 12,50m bei einer Bebauung mit Satteldach festgesetzt. Für Pult- oder Flachdächer entsprechen die Höhenfestsetzungen denen im WA2 und WA3. Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzten First-/Gebäudehöhen um maximal 1m überschreiten.

#### **d) Ersatzmaßnahmen**

Die bisher als externe Ersatzmaßnahme im Umweltbericht dargelegte Maßnahme im Bereich Osterholz kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Aufgrund dessen soll nunmehr der externe Ausgleich des Vorhabenträgers durch gewässerbezogene Maßnahmen im Stadtgebiet von Haan umgesetzt werden. Hierzu wurde durch den BRW ein möglicher Katalog von Maßnahmen im Bereich des Krebsbaches, des Hühnerbaches, der Itter und der Düssel erarbeitet. Zur Umsetzung einzelner dieser Maßnahmen wird der Projektentwickler eine Ersatzgeldzahlung leisten, deren Höhe und Zahlungszeitpunkt im städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Diese Ersatzgeldzahlung wird an die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann weitergeleitet, welche in Zusammenarbeit mit dem BRW hierfür gewässerbezogene Maßnahmen im Stadtgebiet von Haan umsetzt. Durch diese Maßnahmen kann ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen für Ersatzmaßnahmen vermieden und ein sinnvoller, ökologischer Ersatz geschaffen werden.

Der erforderliche Ausgleich für die südlich des Erikaweges gelegene, städtische Wohnbaufläche erfolgt über eine Maßnahmenfläche im Bereich Vogelsang. Hier soll auf einer ca. 9.000qm großen Fläche, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet Hühnerbach angrenzt, eine **Sukzessionsbrache** entwickelt und punktuell mit solitären Vogelschutzgehölzen bepflanzt werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Hangneigung für die Landwirtschaft nicht geeignet und ist eine Restfläche aus einem Verkauf einer größeren städtischen Liegenschaft. Aus der Planung im Bereich des BP34, 1 Änderung ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von rund 1.300qm, sodass die Fläche noch für weitere städtische Ersatzmaßnahmen genutzt werden kann.

#### **e) Anpassung der Begründung**

Entsprechend der vorgenannten Änderungen im Planentwurf muss die Begründung entsprechend angepasst und ergänzt werden. Zudem wurde unter Punkt 2 der Stand des Bebauungsplanverfahrens und unter Nr. 4.1 der Sachstand zur 86. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im Stadtgebiet der Stadt Haan angepasst. Unter Nr. 6.2 „Verkehrliche Erschließung“ wurde zudem das Ergebnis der Beschlussfassung des SUVA vom 30.10.2014 zur Umgestaltung des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Erkrather Str. / Leichlinger Str. und zu den Maßnahmen auf der Erkrather Straße ergänzt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf, die entsprechend angepasste Begründung und der angepasste Umweltbericht (inkl. integrierter Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsthematik gemäß § 1a (3) BauGB) sind den Anlagen 3-5 zu entnehmen. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wurde der Planentwurf komplett neu erstellt und nicht mit Roteintragungen gearbeitet. Auch der städtebauliche Vorentwurf wurde zur Darstellung der Änderungen nochmals angepasst und ist der Anlage 6 zu entnehmen. Aufgrund der geplanten Geländeanpassungen sind durch das beauftragte Planungsbüro zwei Geländeschnitte durch das Gesamtareal und drei Detailschnitte erarbeitet worden, die die Geländebewegungen verdeutlichen (s. Anlage 7). Aufgrund der geplanten Änderungen wurden auch die Fachgutachten, die Anlagen zur Begründung sind, in Teilen angepasst (Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, Schalltechnisches Prognosegutachten). Des Weiteren wurden eine Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsanalyse, und eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, welche sich gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung jedoch nicht verändert haben.

Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen wurden die Anlagen der Begründung (bis auf den Umweltbericht) der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Den Sprechern der Fraktionen im SUVA wird aber jeweils ein gedruckter Entwurf des Bebauungsplanes, des städtebaulichen Entwurfes, der Schnitte und der Gutachten zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen sind zudem im Ratsinformationssystem einsehbar.

#### **4. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Erikaweg / Leichlinger Straße" in der Fassung vom 17.12.2014 einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 17.12.2014 zuzustimmen und deren erneute öffentliche Auslegung mit den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB (Anlage 8) zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird der Bebauungsplan 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 04.03.2014 und vom 15.07.2014, von Straßen NRW vom 24.02.2014 und vom 11.07.2014, des Geologischen Dienstes vom 25.02.2014 und vom 11.06.2014, vom Amt für Bodendenkmalpflege vom 13.03.2014 und vom 22.08.2014, von der Handwerkskammer vom 28.02.2014 und vom 18.07.2014, zwei Anschreiben von

Bürgern jeweils vom 19.11.2013, Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.06.2014, das Schreiben eines Rechtsanwaltes vom 24.06.2014, das Schreiben von Bürgern der Erkrather Straße vom 09.07.2014 und ein Schreiben zweier Bürger von der Leichlinger und Erkrather Str. vom 17.07.2014 mit ausgelegt werden (siehe Anlage 8).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen sowie sämtliche bisher vorgebrachten Anregungen werden nach Abschluss der vorgenannten Verfahren geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

### **Finanz. Auswirkung:**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten sind durch den Projektentwickler zu übernehmen. Die in den Planbegründungen dargestellten Planungsinhalte, wie die Sicherung der Erschließungsanlagen, Kompensationsmaßnahmen, Investitionsbeitrag für Kindergartenplätze etc. sind vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler zu konkretisieren und zu sichern.

Der Stadt Haan entstehen nur durch die Entwicklung der südlich des Erikaweges gelegenen Wohnbauflächen Kosten für Ersatzmaßnahmen und Erschließung. Diese sind jedoch durch die Erlöse durch den Verkauf der Wohnbauflächen gedeckt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Anregungen der TöB und der Nachbargemeinden zur 30. Änderung des FNP im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Str.“ und zur 1. Änderung des BP Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Str.“ im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 2: Anregungen der Öffentlichkeit zur 30. Änderung des FNP im Bereich „Erikaweg / Leichlinger Str.“ und zur 1. Änderung des BP Nr. 34 „Erikaweg / Leichlinger Str.“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3: Entwurf zur 1. Änderung des BP Nr. 34 "Erikaweg / Leichlinger Straße" mit Stand vom 17.12.2014
- Anlage 4: Begründung zur 1. Änderung des BP Nr. 34 "Erikaweg / Leichlinger Straße" mit Stand vom 17.12.2014
- Anlage 5: Umweltbericht zur 1. Änderung des BP Nr. 34 "Erikaweg / Leichlinger Straße", ISR GmbH & Co. KG, Haan, 17.12.2014
- Anlage 6: Geänderter städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 12.12.2014
- Anlage 7: Geländeschnitte zum städtebaulichen Entwurf

Anlage 8: Die nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Stand vom 01.12.2014

Die folgenden Anlagen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 sind aufgrund Ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

Anlage\_I: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Hagebaumarktes in Haan und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes sowie weiterer Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment unter Berücksichtigung des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 12.12.2014

Anlage\_II: Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Erikaweg/Leichlinger Straße“ in Haan, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung Düsseldorf, März 2014

Anlage\_III: Schalltechnisches Prognosegutachten für den Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung "Erikaweg / Leichlinger Straße" in Haan, Graner + Partner, Bergisch Gladbach, 29.10.2014

Anlage\_IV: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Erikaweg/Leichlinger Straße", ISR GmbH & Co. KG., Haan, 15.02.2014