

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

**Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiapark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 „Technologiapark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 18.12.2014 mit seiner Begründung in der Fassung vom 05.01.2015 wird zugestimmt.

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 Hofschaff 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,
- sowie zwischen der Autobahn A 46 und der neu geplanten Haupterschließungsstraße gelegene Landschaftsteile.

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 ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

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. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 5.12.2011 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.01.2012.

Die ursprünglichen Planungen waren auf die Ansiedlung der Europazentrale der Firma Johnson Controls ausgerichtet. Nach Zurücknahme des Ansiedlungsbegehrens der Firma Johnson wurde die Planung für den 2. Bauabschnitt überarbeitet und hierbei auch das Plangebiet verkleinert. Aus Gründen der Planungssicherheit wurde der Aufstellungsbeschluss am 01.10.2013 neu gefasst.

Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit der Mitteilung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am 13.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.06.2014 statt. In der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 11.07.2014 konnten die Unterlagen im Planungsamt der Stadt Haan zudem eingesehen werden.

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

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

Grundlage für die Beteiligung war der dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit Stand vom 16.06.2014 (Anlage A). Die während der Veranstaltung seitens der Bürgerschaft abgegebenen Stellungnahmen sind mit dem Prüfergebnis der Verwaltung der Abwägungstabelle Anlage B zu entnehmen. Im Nachgang zur Diskussionsveranstaltung sind zudem noch schriftliche Anregungen vorgebracht worden, die ebenfalls Bestandteil der Abwägungstabelle sind. Aus Datenschutzgründen wurden keine personenbezogenen Daten zu den betroffenen Bürgern veröffentlicht.

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

Mit Schreiben vom 01.12.2011 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 20.01.2012 gebeten. Grundlage dieser Beteiligung war eine Vorentwurfsplanung, welcher das damalige Ansiedlungsbegehren der Firma Johnson Controls zu Grunde lag. 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 wurde, ist die Planung für den 2. Bauabschnitt überarbeitet worden. Ebenso wurden einzelne Fachgutachten neu vergeben. Auf eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die ursprüngliche Planung insbesondere hinsichtlich ihrer Außenwirkungen (Immissionen, Verkehr, usw.) ein Maximum möglicher gewerblicher Nutzungen innerhalb des 2. Bauabschnitts darstellt, welches durch die aktuelle Planung nicht mehr erreicht wird. Die abgegebenen Stellungnahmen sind mit dem Prüfergebnis der Verwaltung ebenfalls der Abwägungstabelle Anlage B zu entnehmen.

Hinweis: Gegenüber der Abwägungstabelle zur Fassung des erneuten Aufstellungsbeschlusses (Anlage 3 der Vorlage 61/130/2013 zum Planungs- und Umweltausschuss am 1. 10.2013) wurden die Prüfergebnisse der Verwaltung angepasst, sofern ein Erfordernis auf Grund von aktuellen Gutachten, nachträglichen Stellungnahmen oder neuen Erkenntnissen bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs gegeben war.

3. Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs

3.1 Berücksichtigung von Fachbelangen im Bauleitplanverfahren

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 sind zahlreiche Fachbelange zu berücksichtigen. Hierzu wurden durch die Verwaltung mehrere Gutachten vergeben. Im Einzelnen wurden zu den einzelnen Fachbelangen folgende Gutachten / Berichte erarbeitet:

a) Verkehr

Durch die Verwaltung ist das Planungsbüro Runge + Kuchler, Düsseldorf mit der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens beauftragt worden. Im Rahmen des Gutachtens ist unter anderem zu prüfen, welche Auswirkungen durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen aus dem Technologiepark auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten sind und welche technischen Lösungen hierzu erforderlich sind. Da die zur Ansiedlung von Johnson Controls ehemals vorgesehene Anbindung des Gewerbegebiets von der Millrather Straße inzwischen entfallen ist, war diese bei der Aktualisierung nicht mehr zu berücksichtigen. Inhalt der Untersuchung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf den Kreisverkehr mit der K 20n, auf den Knotenpunkt "Polnische Mütze" und die angrenzenden Autobahnauffahrten.

Die Ausbauplanung zur Fortsetzung der Niederbergischen Allee („Planstraße A“ im Bebauungsplan) sowie zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets („Planstraße B“ im Bebauungsplan) erfolgte durch das Büro IKS, Mönchengladbach, welches auch die Straßenplanung zum 1. Bauabschnitt – Bebauungsplan Nr. 162 - erarbeitet hat.

b) Immissionsschutz

Mit der Erarbeitung eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 168 ist das Büro Peutz Consult, Düsseldorf beauftragt worden. Im Rahmen des Planverfahrens sind zum einen die Immissionen aus Gewerbelärm zu betrachten. Hierzu sind durch den Gutachter, wie auch im BP 162 erfolgt, für das Gewerbegebiet Emissionskontingente

festzusetzen, die sicherstellen, dass in den angrenzenden Wohngebieten im Bereich der Millrather Straße und der Windfoche sowie im Bereich der Hofschaff Kriekhausen die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zum anderen sind die Immissionsbelastungen aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen auf den bestehenden und neu geplanten Straßen zu ermitteln, zu bewerten und es sind ggf. erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

c) Altlasten

Im Rahmen der Trägerbeteiligungen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann bereits darauf hingewiesen, dass sich im Bereich innerhalb und östlich des Parkplatzes der Birkensauna zwei Flächen befinden, die als Altstandort (ehemalige Ziegelei) bzw. als Altablagerung (verfüllte, ehemalige Tongrube) im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten beim Kreis Mettmann enthalten sind und bei denen ein vager Verdacht auf Bodenbelastungen besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde durch die untere Bodenschutzbehörde eine Erstbewertung der Flächen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Erstbewertung sowie weiterer Bodengutachten bezüglich einer Kontamination mit Arsen liegen vor und sind ebenfalls Grundlage zur Erarbeitung der Bauleitplanung.

d) Kulturgüter

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern wurde im Jahr 2012 durch den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - eine Grunderfassung, d. h. eine Oberflächenbegehung des Geländes, durchgeführt. Dabei sind im Plangebiet Anhaltspunkte auf die Existenz von Bodendenkmälern gefunden worden, welche aus Sicht des LVR weitergehende Untersuchungen erforderlich machten.

Im Oktober 2013 ließ die Stadt eine archäologische Grabungs- und Prospektionsfirma eine Grabungsfläche von 3.000 m² anlegen. Auf dieser Fläche wurde gezielt nach Anzeichen eines vorgeschichtlichen Rast- und Siedlungsplatzes gesucht. Der Grabungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine bodendenkmalrechtlich relevanten Funde / Strukturen erfasst werden konnten und damit zu rechnen ist, dass möglicherweise ehemals vorhandene Befunde der Erosion zum Opfer gefallen sein können.

In seiner abschließenden Stellungnahme vom 23.10.2013 stellt das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland fest, dass nach Vorliegen der Ergebnisse der Prospektion keine negativen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut erwartet werden. Gegen die Planung werden (abschließend) keine Bedenken (mehr) erhoben.

e) Landschaft und Artenschutz

Mit der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplans, der Artenschutzprüfung und des Umweltberichtes wurde das Planungsbüro Selzner, Neuss beauftragt. Dieses Büro hat bereits den Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 162 erarbeitet. Zur Umsetzung der Planung muss die Stadt Haan mit sogenannten „CEF-Maßnahmen“ die Sicherung eines Ersatzlebensraumes für die im Plangebiet vorkommenden

streng geschützten Arten (Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze) nachweisen. Dies erfolgt bereits seit dem Jahr 2008 im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Regelung zwischen der Stadt, der hierzu beauftragten Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und den von der Stiftung jeweils beteiligten Landwirten auf Flächen innerhalb des Haaner Stadtgebiets (Elp) sowie auf Mettmanner Flächen (derzeit in Mettmann-Kretzberg). Für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass trotz des aufwändigen Konzepts der CEF-Maßnahmen ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintreten sollte, werden auch (vorsorglich) die Voraussetzungen für eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die möglicherweise betroffenen Arten Kiebitz und Feldlerche dargelegt. Zugleich werden mit dem ebenfalls zur Bauleitplanung erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplan Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 168 ermittelt und festgelegt. Diese werden Bestandteil der Festsetzungen.

3.2 Rechtsberatung

Durch die Entwicklung des Technologieparks sind Brutreviere insbesondere der planungsrelevanten Feldvogelart Kiebitz und Feldlerche betroffen. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 168 steht die Stadt Haan vor der Frage, ob die bislang getroffenen bzw. noch festzusetzenden Artenschutzmaßnahmen den rechtlichen Anforderungen genügen und wie vor diesem Hintergrund das Bauleitplanverfahren rechtssicher durchgeführt werden kann. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange stellt somit einen zentralen Teil der Bauleitplanung dar. Wie auch die aktuelle Rechtsprechung zum Thema „Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung“ zeigt, ist die fachlich und rechtlich einwandfreie Abarbeitung dieser Belange von zentraler Bedeutung für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans Nr. 168.

Seitens des ehrenamtlichen Naturschutzes werden die Maßnahmen von Beginn des Bauleitplanverfahrens an als unzureichend kritisiert. Da nicht auszuschließen ist, dass eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 168 beim OVG NRW eingereicht werden wird, muss die Klärung insbesondere der artenschutzrechtlichen Belange rechtssicher erfolgen. Eine fachanwaltliche Beratung / Begleitung zu diesem Thema ist deshalb erforderlich.

Die Verwaltung hat nach eingehender Prüfung die Anwaltskanzlei Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner, Köln (CBH) mit der juristischen Begleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragt. CBH ist auf die Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzrechtlichen Belange in der Bauleitplanung spezialisiert. Der Anwaltskanzlei CBH stehen bereits umfangreiches, aktuelles Sachwissen sowie einschlägige Erfahrungen bei der planungsrechtlichen Bewältigung der Artenschutzproblematik zur Verfügung.

Basierend auf den v. g. Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Fachplanungen und Gutachten und in enger Abstimmung mit der Verwaltung und mit den o. g. Fachbüros hat das Büro Rheinruhr Stadtplaner den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit seiner Begründung erarbeitet (Anlagen C und D).

4. Vergrößerung des Plangeltungsbereichs

Im Zuge der Planaufstellung wurde mit den beteiligten Fachgutachtern diskutiert, auf welche Weise die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert werden können. Im Ergebnis wurde befunden, dass die von der Stadt hierfür erworbenen landwirtschaftlichen Flächen, welche südlich und östlich an das bisherige Plangebiet angrenzen, als Festsetzung in das Plangebiet aufzunehmen sind.

In der Konsequenz führt dies zu einer Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 7 ha. Hiermit besteht eine Diskrepanz in Bezug zur Grundlage des Aufstellungsbeschlusses.

Da sich mit der Erweiterung des Plangebiets die Planungsziele jedoch nicht geändert haben und diesbezüglich Erkenntnisse aus einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht zu erwarten sind, wird von der Wiederholung dieses Verfahrensschritts abgesehen.

5. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit seiner Begründung zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung mit den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird die vorgenannte Bauleitplanung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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 Mittel für die Planungskosten wurden in den städtischen Haushalt 2014 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. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden anteilmäßig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an den Kosten beteiligt. Den Kosten stehen Einnahmen durch Veräußerung der städtischen Grundstücke gegenüber.

Anlagen:

Anlage A: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit Stand vom 16.06.2014
Anlage B: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung

Hinweis:

Auf Grund der Dateigröße sind die gescannten Originalschreiben der Stellungnahmen als *AnlageB_Stellungnahmen* nur im Ratsinformationssystem enthalten.

Anlage C: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit Stand vom 18.12.2014
Anlage D: Begründung in der Fassung vom 05.01.2015
Anlage E: Nach Einschätzung der Stadt Haan bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen

Die folgenden Anlagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 168 sind aufgrund Ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

1./ Altlasten

Anlage_1.1: Gutachten Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim; Detailuntersuchung Arsen, 19.03.2012
Anlage_1.2: SacostaCAU GmbH, Düsseldorf: Altanlage Nr. 7075-8 und Altablagerung Nr. 7075-9, Millrather Straße, 23.01.2012

2./ Artenschutz

Anlage_2: Planungsbüro Selzner, Neuss: Artenschutzprüfung, Januar 2015

3./ Archäologie

Anlage_3: Martin Wurzel Archäologie und Umwelttechnik GmbH, Stahnsdorf; Technischer Grabungsbericht zum Technologiepark II, November 2013

4./ Lärm

Anlage_4.1: Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 168, Bericht VA 6868-1 vom 20.06.2014
Anlage_4.2: Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Ergänzende Mitteilung zum Bericht VA 6868-1 vom 07.11.2014

5./ Natur / Landschaft

Anlage_5: Planungsbüro Selzner, Neuss: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 168 'Technologiepark Haan / NRW, 2. Bauabschnitt', Januar 2015

6./ Verkehr

Anlage_6.1: Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf: Verkehrsuntersuchung Technologiepark, 2. Bauabschnitt, März 2012
Anlage_6.2: Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf: Verkehrsmengenberechnung Millrather Straße, März 2014