

Stadt Haan
Der Bürgermeister
Planungsamt
24.01.2012

Beschlussvorlage
Nr. 61/073/2012
öffentlich

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	15.02.2012

Bebauungsplan Nr.143 "Windhövel"

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
§ 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 umfasst die Fläche zwischen dem Neuen Markt, einschließlich seiner Platzfläche, der Kaiserstraße, der Schillerstraße und dem Schillerpark. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung, Anlage 4 in der diesbezüglichen Sitzungsvorlage.

2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist."

Sachverhalt:

1./ Bisheriger Verfahrensverlauf

Am 12.01.1994 wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss (PLVA) der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 erstmalig gefasst.

Am 01.02.2005 hat sich die Stadt Haan, vertreten durch den Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, zur Entwicklung der „Windhövel-Passage“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 143 verpflichtet, mit einem Investor zu kooperieren. Ziel der Kooperation war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 143.

Am 10.05.2005 fasste der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Beschluss zur Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Gleichzeitig wurde die Vorentwurfsplanung zur Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 143 beschlossen.

Am 07.03.2006 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Offenlage der Entwürfe zur 20. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 143.

Am 12.09.2006 hat der Rat der Stadt Haan nach Genehmigung durch die Bezirksregierung die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Windhövel“ beschlossen.

Am 27.03.2007 hat der Rat der Stadt Haan den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ in der Fassung vom 14.02.2007 als Satzung beschlossen und seiner Begründung in der Fassung vom 14.02.2007 zugestimmt. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.04.2007 im Amtsblatt der Stadt Haan veröffentlicht.

Nach Feststellung eines Formfehlers wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt, der Formfehler behoben und hierbei gleichzeitig die Gelegenheit zur Klarstellung und Berücksichtigung aktueller Rechtsänderungen genutzt. Anschließend wurde der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ in der Fassung vom 26.05.2008 mit der Begründung in der Fassung vom 02.04.2008 am 24.06.2008 erneut als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.06.2008 wurde der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt.

Mit Urteil vom 19.03.2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen der mdl. Verhandlung über zwei gegen die Planung vorgebrachte Normenkontrollanträge vom 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts für das Land NRW (OVG) **für unwirksam erklärt**.

Das Gericht stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass die Beurteilung der Lärmvorbelastung für die Bebauung entlang der Kaiserstraße fehlerhaft ist und eine Beurteilung der zur Nachtzeit zu berücksichtigenden Lärmimmissionen im geplanten MK1-Gebiet gar nicht vorgenommen wurde. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken zu folgenden Begründungs- bzw. Planinhalten bestehen:

- Die städtebauliche Rechtfertigung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (textl. Festsetzung Nr. 1.2 Satz 2) ist nicht tragfähig,
- Zweifel an der städtebaulichen Rechtfertigung der Bauhöhenbeschränkung innerhalb eines 6 Meter breiten Streifens am Nord- und Ostrand des MK-1-Gebiets (mangelnde Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche),
- Zweifel an der Wahrung des Gebots der objektiven Rücksichtnahme in Bezug zur Festsetzung einer Lärmschutzwand.

Zur Behebung der vom Gericht erkannten Mängel hat die Verwaltung eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der insbesondere zur Nachtzeit auftretenden gewerblichen und Verkehrs bedingten Schallimmissionen erarbeiten lassen (Peutz Consult, 29.05.2009); als Grundlage für die Ermittlung wurden die aktuellen Zahlen zur Erfassung des Straßenverkehrs im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans heran gezogen.

Die Ergebnisse der Untersuchung, ebenso weitere Ergänzungen zu den im Urteil bemängelten Inhalten, wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen; die Planzeichnung selbst wurde inhaltlich nicht geändert.

Am 23.06.2009 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Am 06.10.2009 entschied der Rat der Stadt Haan über die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen und beschloss den Bebauungsplan Nr. 143 erneut als Satzung. Mit Veröffentlichung am 16. 10.2009 trat die Satzung in Kraft.

Die Planurkunde wurde am 16.12.2010 mit einem neuen Ausfertigungsvermerk (am 17.12.2010 mit Rückwirkung zum 04.06.2010 im Amtsblatt veröffentlicht) sowie mit einem Hinweis zur Einsichtnahme in die DIN 4109 und in die VDI 2719 (am 09.09.2011 mit Rückwirkung zum 04.06.2010 im Amtsblatt veröffentlicht) ergänzt.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung (Peutz Consult, Februar '2011) wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Bauleitplanung unter der Voraussetzung, dass die Lichtsignalanlage des Knotenpunkts Windhövel / Kaiserstraße auch zur Nachtzeit in Betrieb ist, ermittelt. Die ergänzende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der nächtliche Ampelbetrieb keinen nennenswerten Einfluss auf die Differenzen zwischen Analysefall und Planfall haben; eine Relevanz für das Abwägungsergebnis mithin nicht besteht.

Mit Urteil vom 17.11.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ im Rahmen der mdl. Verhandlung über einen gegen die Planung vorgebrachten Normenkontrollantrag vom 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts erneut **für unwirksam erklärt**.

Das OVG stellt in seiner Urteilsbegründung nunmehr fest, dass die Festsetzungen unter Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2 zur allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen Wohnnutzungen im Sinne von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in den Kerngebieten MK 1- 6 und MK 8 (oberhalb des Erdgeschosses) und im MK7 (in allen Geschossen) **materiell fehlerhaft** sind. Dieser Mangel führe auch zur Gesamtunwirksamkeit des angefochtenen Bebauungsplans:

Die planerische Festsetzung von sonstigen Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als allgemein in einem Kerngebiet zulässige Nutzung könne im Grundsatz zwar zur Verhinderung der Verödung einer Innenstadt städtebaulich gerechtfertigt sein. Dies gelte auch für die vorliegende Planung bzw. für den Innenstadtbereich Haan. Die durch den Bebauungsplan Nr. 143 erfolgte flächendeckende Zulassung von sonstigen Wohnungen überschreite allerdings die gesetzlich hierfür durch § 7 BauNVO gezogenen Grenzen.

Das Gericht stellt außerdem fest, dass alle weiteren von der Antragstellerin gegen den Bebauungsplan vorgetragenen Einwände nicht durchgreifen; die Bauleitplanung also in diesen Punkten beanstandungsfrei ist.

Das heißt, dass **alle im voran gegangenen Normenkontrollverfahren erkannten Mängel**, insbesondere die fehlerhafte Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen, behoben wurden.

(Anmerkung:)

Die nunmehr vom 2. Senat beanstandeten Festsetzungen entsprechen (bis auf die Festsetzung zum MK7-Gebiet) denen der Vorgänger-Bebauungspläne BP 41d, 1. und 2. Änderung BP 41d. Der Bebauungsplan Nr. 41d wurde im Rahmen eines früheren Normenkontrollverfahrens geprüft und nicht beanstandet.

Auch hat der 10. Senat des OVG Münster in seiner Entscheidung vom 19.03.2009 zum Bebauungsplan Nr. 143 diese Festsetzungen nicht beanstandet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 in der vom OVG beanstandeten Form ermöglichen in den Kerngebieten einen nur theoretisch denkbaren, maximalen Anteil von insgesamt 50% Wohnnutzung (s. Anlage 1a). Damit liegt der Anteil des Wohnens im Rahmen dessen, was in innerstädtischen Kerngebieten häufig der Fall ist (im 1.-2. Geschoss kerngebietstypische Nutzungen, in den darüber liegenden 2-4 Geschossen Wohnen).

Das Bestreben, das Wohnen in Kerngebieten (ab dem ersten Obergeschoss) allgemein zuzulassen, entspricht dem Grundsatz, die Innenstädte nicht veröden zu lassen, sondern durch das Wohnen den lebendigen Charakter (historisch gewachsener) innerstädtischer Strukturen zu bewahren.

Inhaltlich entsprechende Festsetzungen enthalten auch vergleichbare, innerstädtische Bebauungspläne anderer Mittel- und Großstädte in NRW.

2./ Darstellungen zum Urteil des OVG durch die Bürgerinitiative Innenstadt Haan

Die in der Öffentlichkeit und mit den E-mails vom 28.11.2011 und 5.12.2011 verbreiteten Darstellungen zum Urteil des OVG vom 17.11.2011 sind in allen wesentlichen Punkten **erkennbar falsch**. Zur Information der politischen Gremien nimmt die Verwaltung deshalb hierzu in ausführlicher Form Stellung:

Behauptung vom 28.11.2011:

Ein Anwohner aus der Rechtsgemeinschaft Haaner Bürger hat erneut erfolgreich gegen die Stadt mit ihrem monströsen Klotz (Einkaufscenter) geklagt.

Behauptung vom 5.12.2011:

„Sie waren gewarnt. Nicht zuletzt durch viele Einwendungen - auch unsere - zu den verschiedenen Offenlegungen und durch die Klageschriften des Rechtsanwalts der Rechtsgemeinschaft Haaner Bürger.“

Fakt ist:

Gegen den Bebauungsplan hat sich eine einzelne Antragstellerin gewandt, die im Normenkontrollverfahren antragsberechtigt war. Das OVG führt hierzu aus:

„Das Grundstück der Antragstellerin (Schillerstraße 12) liegt im Geltungsbereich des angegriffenen Bebauungsplans Nr. 143 der Antragsgegnerin. Unmittelbar angrenzend an ihr Grundstück setzt der angefochtene Bebauungsplan - an Stelle der bislang dort befindlichen Tiefgarage mit ebenerdig angelegter Grünfläche - ein Kerngebiet MK1 fest. In dem MK1 soll nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin eine zweigeschossige Einkaufspassage entstehen, die in Richtung Neuer Markt bis maximal vier Geschosse erhalten kann. Im Untergeschoss und auf einem Parkdeck oberhalb des Erdgeschosses sollen Stellplatzflächen entstehen. Die Anlieferung der im Untergeschoss angesiedelten Betriebe soll über eine nördlich des Grundstücks der Antragstellerin verlaufende Zufahrt, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgen. Bei dieser Sachlage ist eine Beeinträchtigung von schützenswerten Eigentumsinteressen der Antragstellerin - insbesondere infolge einer Lärmzusatzbelastung nicht von vornherein ausgeschlossen.“

Sämtliche Argumente, die der Anwalt der Antragstellerin vorab vorgetragen hat, sind nach dem Urteil des OVG gegenstandslos. Hierzu das OVG:

„Der Antrag ist auch begründet. Der angegriffene Bebauungsplan leidet allerdings nicht an beachtlichen Form- oder Verfahrensmängeln.“

„Der Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" weist allerdings in materieller Hinsicht zu seiner Unwirksamkeit führende Mängel auf: Dem angefochtenen Bebauungsplan fehlt es zwar nicht an der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Allerdings genügt die textliche Festsetzung Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, zur Zulässigkeit von Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten nicht den materiell-rechtlichen Anforderungen Darüber hinausgehende Mängel - insbesondere was die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange in der Abwägung betrifft - sind nicht gegeben“

Anzumerken ist von Seiten der Verwaltung, dass der vom OVG erkannte Festsetzungsmangel - nämlich die Gefahr der Entwicklung des festgesetzten Kerngebietes de facto in ein Wohngebiet - aus Sicht der Antragstellerin hinsichtlich ihrer geäußerten Belange eher positiv zu werten gewesen wäre.

Behauptung vom 5.12.2011:

All der riesige Aufwand, die Planung nur zu „heilen“ und nicht substanziell zu verändern, brachte keine Besserung. Er war nutzlos. Wir fragen uns schon seit längerem, wie Sie die hohen Ausgaben dafür alleine verantworten können. Deshalb befragten wir den Landrat, der für Ihren Nothaushalt zuständig ist und baten ihn, Sie zu bremsen. Eine Antwort steht noch aus.

Weiter: Kritik an ein bisschen Rechtsverdrehung oder auch am Zweck, der die Mittel heiligt, ist nicht nur etwas für Puritaner. Wir leben in einem Rechtsstaat. Da erwarten wir schon, dass Normen und Regeln besonders von den Verwaltungsspitzen und Fraktionen eingehalten werden. Schließlich sind Sie vereidigt. Deshalb müssten Sie auch sparsam wirtschaften und nicht immer wieder ein Fass aufmachen, um Recht zu bekommen. Sie sollten damit aufhören. Nach dem 1. Urteil war es „nur“ – wie Sie meinten – der nicht untersuchte Nachtlärm und jetzt nach dem 2. Urteil ist es lediglich die falsche Wahl als Kerngebiet?

Fakt ist:

Im Hinblick auf das mögliche Investitionsvolumen in der Innenstadt, was Haan zufließen wird, und den nachhaltigen Vorteil für die Stadtentwicklung ist der relativ geringe Aufwand für Planung und Rechtssicherheit mehr als verhältnismäßig und unzweifelhaft gerechtfertigt. Die entstandenen überschaubaren Kosten sind aufgelistet und transparent.

Dazu das OVG: „Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen werde eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort entsprechend der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums angestrebt. Neben der Behebung von funktionalen Versorgungsdefiziten sollen für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Synergieeffekte erreicht, die lokale Wirtschaftskraft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze in Haan geschaffen werden. Die Planung einer Einkaufspassage und weiterer zentrentypischer Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 führe damit auch zu positiven sozioökonomischen Auswirkungen für die Antragsgegnerin insgesamt.“

Behauptung vom 5.12.2011:

So viele Fehler, wie Sie und Herr Buckesfeld machten, um die ITG in Ihr Boot zu holen, waren für mich bis dato nicht vorstellbar.

Fakt ist:

Die Situation im Gebiet zwischen Windhövel und neuem Markt beeinträchtigt die Funktion der Haaner Innenstadt. Der Bereich ist städtebaulich nicht entwickelt. Die ITG hat ein Projekt vorgeschlagen, dass dieses Funktionsdefizit beseitigen kann. Sie ist einer der Grundstückseigentümer in dem Gebiet, war im Planverfahren beteiligt und hat sich in einem europaweiten, vergaberechtlich überprüfbarem Ausschreibungsverfahren als der Interessent durchgesetzt, der alle geforderten Voraussetzungen erfüllt.

Behauptung vom 5.12.2011:

Alleine die Angebotsplanung, die keine war, sondern eine vorhabenbezogene Planung, erzeugte Widersprüche in sich. Aber bei einem vorhabenbezogenen B-Plan müsste die ITG bereits in der Planungsphase alles auf den Tisch legen. Das wollten Sie und die ITG wohl vermeiden, wenn wir Ihre Äußerung in der WZ am 01.12.11 richtig deuten.

Fakt ist:

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festlegung auf ein Vorhaben und damit in der Regel auch auf einen Investor. Betrieblich und regional entwickeln und verändern sich Einzelhandelsstrukturen schnell, so z.B. durch aktuelle Planungen und Vorhaben in Mettmann, Solingen Ohligs und Wuppertal. Eine Erweiterungsplanung für das Kerngebiet der Haaner Innenstadt braucht daher Flexibilität in der Ausgestaltung. Sie kann sich nicht nur auf die Ansiedlung eines Einkaufszentrums konzentrieren. Die langen Umsetzungszeiträume, finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen im übernationalen Kontext schaffen Unsicherheiten. Deshalb braucht die Stadt eine offene Planung und keine stringente Festlegung auf einen Investor und ein Konzept.

Behauptung vom 28.11.2011:

Die Stadt wählte für die bauliche Nutzung mit einem Kerngebiet nach BauNVO eine falsche Klassifizierung, um im Umlegungsverfahren leichter an die benötigten privaten Grundstücke zu kommen. Halb entschuldigend teilte dies der Rechtsanwalt der Stadt in öffentlicher Verhandlung dem Gericht mit. Wir beklagen seit 2006 diesen Etikettenschwindel und meinen, dass ein Kerngebiet deshalb gewählt wurde, weil es für die ITG die größtmöglichen baulichen Ausmaße ermöglicht. Denn ein Kerngebiet lässt als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 zu, die korrekteren Mischgebiete lediglich 0,6 / 1,2 bzw. die Sondergebiete nur 0,8 und 2,4!

Behauptung vom 5.12.2011:

Ebenso, dass Sie dieses Gebiet als Kerngebiet deklarierten. Aufgrund der Begründung zu Ihrem Bebauungsplan 143 ist das nach BauNVO ein reines Mischgebiet! Die entschuldigende Behauptung in der öffentlichen Verhandlung beim OVG, ein Kerngebiet MK für diesen Bebauungsplan wurde deshalb gewählt, um im Umlegungsverfahren leichter an die benötigten privaten Grundstücke zu kommen, belegt Ihr eigenes zwiespältiges Verhalten und die sich daraus entwickelten Selbsttore....

Das Einkaufscenter mit seinen 14.000 qm Grundstück und 13.000 qm vermietbarer Fläche wäre nach BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet. Aber Sondergebiete und erst recht Mischgebiete lassen keine so hohe GRZ und GFZ wie Kerngebiete zu! Das scheint ein wesentlicher Grund für Ihre Deklaration „Kerngebiet“ gewesen zu sein. Darauf wiesen wir bereits zu Beginn Ihrer Planungsversuche 2006 hin. So neu war das also nicht.

Fakt ist:

Großflächiger Einzelhandel ist neben einem Sondergebiet nur in einem Kerngebiet zulässig. Dies wurde in der Verhandlung vorgetragen. Ein Umlegungsverfahren ist in allen Baugebieten möglich. Fakt ist ferner, dass bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 41d - lange vor der Gründung und dem Auftreten der ITG - im Kern der Stadt ein Kerngebiet festgesetzt hat. Im Übrigen trifft der Bebauungsplan Nr. 41d im Wesentlichen die gleichen Festsetzungen zu Wohnungen im Kerngebiet; dieser ist in einem Normenkontrollverfahren jedoch bestandskräftig geblieben. Korrekt und städtebaulich sinnvoll bzw. sogar geboten ist es, in Lagen mit hoher Zentralität, so in der Stadtmitte, eine höhere und intensivere Bodennutzung zuzulassen und zu fördern.

Dazu das OVG: „Bei der Festsetzung des Kerngebiets MK1 handelt sich auch nicht um einen (unzulässigen) "Etikettenschwindel". Ein solcher liegt nur dann vor, wenn die planerische Festsetzung nicht dem entspricht, was von der Gemeinde tatsächlich gewollt wird, sondern nur vorgeschoben ist, um das eigentliche (unzulässige) Planungsziel zu verdecken. ...

Davon ist vorliegend ebenso wenig auszugehen wie von einer sog. Gefälligkeitsplanung, die ohne jeden städtebaulichen Bezug allein der Durchsetzung privater Interessen - etwa des die Einkaufspassage realisierenden Investors - dient.

...

Insbesondere geht es der Antragsgegnerin mit der vorliegenden Planung faktisch nicht um die Ausweisung eines Sondergebiets "Einkaufszentrum". Die Planung soll - gerade auch im MK1 - eine Innenstadterweiterung ermöglichen, bei der zwar die Einzelhandelsnutzung im Vordergrund stehen wird, die aber durchaus auch weitere innenstadtypische Nutzungen aufweisen soll; es geht daher bei der Gesamtplanung nicht (nur) um die Realisierung eines reinen Einkaufszentrums ...“

Behauptung vom 28.11.2011:

Es deckt aber auch Ihre Vorgehensweise auf, die sogar dahin führte – wie wir in öffentlicher Sitzung beim OVG erfuhren – dass Herr Jütte von der ITG Anwohner dafür bezahlen wollte, damit die nicht mehr klagen und sich mit den Misslichkeiten des Centers abfinden, wenn es denn käme. Ein weiteres Indiz für die misslungene und sehr wackelige Planung.

Behauptung vom 05.12.2011:

Durch den Rechtsanwalt der Stadt erfuhren wir auch in der Verhandlung öffentlich, dass Herr Jütte von der ITG dem Kläger für seine zu erwartenden Misslichkeiten im Falle eines Einkaufcenters Geld angeboten hatte, wohl damit er die Klage zurückzieht. Anscheinend hat Herr Jütte selbst kein Zutrauen mehr zur Rechtmäßigkeit dieser Planung. Wir fragen uns deswegen erneut, für wen und warum der Bürgermeister alles tut, um der ITG zum Erfolg zu verhelfen. Logische Gründe gibt es aufgrund der Fakten dafür nicht.

Fakt ist:

Angesichts der sich entwickelnden Rechtssprechung des OVG kann einem Investor nur empfohlen werden, den Ausgang eines Normenkontrollverfahrens abzuwarten, um unnötige Kosten zu vermeiden. Angesichts der Vielzahl potenzieller Antragsbefugter für ein Normenkontrollverfahren in Plangebiet, macht es aus dem allgemeinen Verständnis keinen Sinn, Zahlungen an Einzelne zum Verzicht auf Normenkontrollanträge zu leisten. Eine Äußerung, dass Herr Jütte von der ITG Abfindungen zahlen wollte, gab es von städtischer Seite nicht. Ob ein Investor sich im Interesse seiner Projektentwicklung um benachbarte Grundstücke bemüht, liegt in seinem Ermessen. Ein solches Interesse zeigt sicherlich, dass das benachbarte Grundeigentum aus einer solchen Investition und Realisierung eines für die Stadtentwicklung bedeutenden Projektes Vorteile ziehen kann.

Behauptung vom 28.11.2011:

Der Buslärm, der durch die Haltestelle Windhövel entsteht und auch nach der geplanten Verschiebung ostwärts die Kaiserstraße hinauf bleibt, wurde in der städtischen Lärmuntersuchung nicht berücksichtigt. Wir meinen, wohl deshalb nicht, damit sich die überstiegenen gesundheitsschädigenden Maximalwerte nicht noch weiter erhöhen.

Behauptung vom 5.12.2011:

Und dass Sie den Busverkehr an der Haltestelle Windhövel bei der Lärmstudie überhaupt nicht berücksichtigten und auch nicht die Auswirkungen nach einer Verlegung um einige Meter östlich, wohl damit die schlechten Lärmwerte nicht noch schlechter würden, rundet das Bild ab. Nach dem genauen neuen Standort der Haltestelle gefragt, mussten sowohl Verwaltung (8) als auch Gutachter (3) passen.

Fakt ist,

dass das OVG wie auch Fachgutachter und Verwaltung, die mit Bürgermeister und 5 Mitarbeitern aus verschiedenen Ämtern in der Verhandlung vertreten war, dies anders beurteilen. Bereits im Verkehrs- und Lärmgutachten von BBW wird die veränderte Lage der Bushaltestelle - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - skizziert.

Dazu das OVG: „Die Aussagekraft der Immissionsprognose wird schließlich nicht dadurch in Frage gestellt, dass in ihr - nach den Angaben des Gutachters in der mündlichen Verhandlung - die durch die Einrichtung der Rechtsabbiegespur auf der Kaiserstraße erforderlich werdende Verlegung der Bushaltestelle nicht in den Blick genommen worden ist, und zwar weder für den derzeitigen Standort noch für einen neuen Standort. Für den derzeitigen Standort vor den Gebäuden Kaiserstraße 5 bis 11 ist dies bereits deshalb unproblematisch, weil der Wegfall der Bushaltestelle jedenfalls zu einer weitergehenden Reduzierung der Beurteilungspegel führen wird. Der neue Standort wird aber durch den angefochtenen Bebauungsplan nicht vorgegeben. Insoweit ist den Lärmschutzbelangen der betroffenen Anwohner daher bei der Entscheidung über den - noch nicht feststehenden - neuen Standort für die Bushaltestelle Rechnung zu tragen.“

Behauptung vom 28.11.2011:

Fazit: Überall Pfusch. Nicht nur an diesen Stellen. Die Liste ist lang. Und einem derartigen Bebauungsplan stimmten die meisten Fraktionen und Ratsmitglieder zweimal zu!! Offensichtlich billigen die das Vorgehen des Bürgermeisters, dass der Zweck die Mittel heiligt und bürgerliche Moral auf der Strecke bleibt. So richtig können wir uns das aber nicht vorstellen. Deshalb fragen wir Sie und möchten das wenigstens anhand der obigen 3 Beispiele klären. Wussten Sie davon etwas, auch von der Vorgehensweise des Bürgermeisters? Halten Sie das für richtig, opportun und angebracht? Wenn nicht, ändert sich dadurch Ihr zukünftiges Stimmverhalten, weil Sie sorgfältiger hinterfragen und auf Einwendungen Ihrer Mitbürger mehr hören?

Behauptung vom 5.12.2011:

Dieser Bebauungsplan lebt von seinen Mängeln! Sie sollten ihn unwirksam lassen und einen wirklichkeitsnahen neuen Bebauungsplan auflegen, der Haaner Bedürfnisse, die „Fußnoten“ der CIMA und die vielen Einwände und Bürgervorschläge berücksichtigt. Wir sind gespannt, was Sie uns nun vorsetzen. Ist es wieder etwas aus der Trickkiste? Von „Heilung“ bis „Plan B“ trauen wir Ihnen alles zu. Aber vielleicht begnügen Sie sich diesmal damit, für die Mehrheit der Bürger zu planen und nicht gegen sie.

Fakt sind

die Aussagen des OVG im ersten Normenkontrollverfahren und die eindeutige Umgrenzung der Mängel im Bebauungsplan im jetzt vorliegenden Urteil:

„Der Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" weist allerdings in materieller Hinsicht zu seiner Unwirksamkeit führende Mängel auf: Dem angefochtenen Bebauungsplan fehlt es zwar nicht an der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Allerdings genügt die textliche Festsetzung Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, zur Zulässigkeit von Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten nicht den materiell-rechtlichen Anforderungen Darüber hinausgehende Mängel - insbesondere was die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange in der Abwägung betrifft - sind nicht gegeben.

„Materiell fehlerhaft sind aber die unter Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, wonach in den festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK6 und MK8 sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses und im MK7 in allen Geschossen (allgemein) zulässig sind. Dieser Mangel führt auch zur Gesamtwirksamkeit des angefochtenen Bebauungsplans. Die planerische Festsetzung von sonstigen Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als allgemein in einem Kerngebiet zulässige Nutzung kann im Grundsatz zwar zur Verhinderung der Verödung einer Innenstadt städtebaulich gerechtfertigt sein. Dies gilt auch für die vorliegende Planung bzw. für den Innenstadtbereich Haan. Die durch den Bebauungsplan Nr. 143 erfolgte flächendeckende Zulassung von sonstigen Wohnungen überschreitet allerdings die gesetzlich hierfür durch § 7 BauNVO gezogenen Grenzen.“

Diesen Fehler gilt es in der Planung zu berichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 plant die Stadt für die Bürger und nicht gegen sie. Dazu das OVG:

„Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche

städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. ... Nach der Planbegründung ... verfolgt die Antragsgegnerin mit dem angefochtenen Bebauungsplan das Ziel einer Erweiterung der Haaner Innenstadt im Bereich des festgesetzten Kerngebiets MK1. Hierdurch sollen die bestehenden Funktionsdefizite, die durch die Untersuchung der CIMA (vgl. das Haaner Einzelhandelskonzept vom September 2006) bestätigt worden seien, behoben werden.“

Desweiteren das OVG: „Die Antragsbefugnis steht danach regelmäßig dem Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks zu, der sich gegen sein Eigentum betreffende Festsetzungen wendet. So liegt der Fall hier.“

3./ Planungsziele

Die in der Begründung unter dem Kapitel 1.7 dargestellten Ziele des Bebauungsplans Nr. 143 haben weiterhin Bestand:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 soll im Wesentlichen der erforderliche Rahmen für eine Innenstadterweiterung geschaffen werden, bei der zwar die Einzelhandelsnutzung im Vordergrund stehen soll, die aber auch weitere, innenstadtypische Nutzungen aufweisen kann. Die Festsetzungen sollen dabei Projekte unterschiedlicher Vorhabensträger zulassen können. Der Verlauf der europaweiten Ausschreibung hat gezeigt, dass andere Planungen (auch geringeren Umfangs) im Rahmen der Festsetzungen darstellbar sind. Die Stadt Haan ist Haupteigentümerin der für den Bau des Einkaufszentrums benötigten Flächen und verfügt somit über ein geeignetes Steuerungsmittel, um das Projekt über weiter gehende städtebauliche Regelungen in ihrem Sinne zu beeinflussen. Dies gilt z. B. für die Ausgestaltung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövel.

Anregungen, die planerischen Vorgaben grundsätzlich zu überdenken und dabei den Rahmen für die Entwicklung eines Einkaufszentrums deutlich zu verkleinern, ist die bisherige Planungsgeschichte entgegen zu halten:

Für den Bereich zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövel hat es bereits eine Vielzahl von Planungen gegeben, welche zum Ziel hatten, die Innenstadt als Standort für den Einzelhandel zu stärken. Diese Planungen basierten auf den eher kleinteilig konzipierten Festsetzungen des seit dem Jahr 1980 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41d sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1984. Eine Umsetzung der innerstädtischen Entwicklungsziele unter den Vorgaben dieser Bebauungspläne ist auch Jahrzehnte nach ihrem Inkrafttreten nicht zu Stande gekommen. Der Versuch in den 1990-er Jahren, auf der Basis einer ähnlich, wie in den bisherigen Bebauungsplänen vorgesehen, kleinteiligen Konzeption („Laden-Garten-Stadt“), diese Ziele zu erreichen, scheiterte trotz eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens mit 30 Projektentwicklern im Rahmen eines Investorenwettbewerbs. Es bleibt festzustellen, dass der Bereich unter diesen kleinteilig strukturierten Maßgaben nicht entwicklungsfähig ist.

4./ Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung hat gemeinsam mit den beteiligten Fachanwälten und Planern erörtert, auf welche Weise der vom OVG erkannte Mangel zu beheben ist.

Der Bebauungsplan Nr. 143 leidet an einem zur Gesamtunwirksamkeit führenden Mangel und wurde in dieser fehlerhaften Form als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Da der Mangel einen Grundzug der Bauleitplanung betrifft (hier: Festsetzungen zum innerstädtischen Kerngebiet), ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder eine rückwirkende Fehlerbehebung nach § 214 BauGB nicht möglich.

Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 143 verfolgten städtebaulichen Ziele aufrecht zu erhalten, ist das Aufstellungsverfahren zu wiederholen.

Nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung können die Grundlagen neu ermittelt und aktualisiert werden. So ist auf Grund des seit dem ersten Satzungsbeschluss vergangenen Zeitraumes davon auszugehen, dass die zur erstmaligen Planaufstellung verwendeten Grundlagen zumindest teilweise veraltet sind und als Abwägungsmaterial zu aktualisieren sind. Dies betrifft insbesondere:

- das Einzelhandelsgutachten der CIMA aus dem Jahr 2006,
- die rechtlichen Grundlagen (z. B. BNatSchG),
- neu hinzu getretene Anforderungen an die Abwägung (z. B. Thema "Feinstaub").

Auch ist es bei der erneuten Planaufstellung aus Gründen der Verständlichkeit geboten, die zum Thema "Schallimmissionen" von unterschiedlichen Büros erarbeiteten Gutachten und Ergänzungen zu aktualisieren und in einem Gutachten zusammen zu fassen.

Es wird deshalb empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 erneut zu fassen, die Aussagen und Stellungnahmen einzuholen und die Plangrundlagen, wie geschildert zu aktualisieren. Eine Aussage der ITG als Projektentwickler ist für die weitere Planung einzuholen.

Da die vom Gericht gerügten Mängel objektiv durch Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behoben werden können, sind die von der Verwaltung hierzu erarbeiteten Änderungen bereits in den planerischen Zielen des zu fassenden Aufstellungsbeschlusses enthalten (s. Nr. 4.1 und 4.2).

4.1./ geplante zeichnerische Festsetzungen (Anlage 2):

Die Entwurfsplanung des geplanten Einkaufszentrums lässt erkennen, dass die Höhe des Baukörpers deutlich unterhalb der bisherigen Kerngebiets-Festsetzungen (MK) des Bebauungsplans Nr. 143 liegt. Auch bleibt der zur Platzkante ausgerichtete, maximal 4-geschossige Teil incl. des repräsentativen Eingangsbereichs in seiner flächigen Ausdehnung erheblich hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Dies war deshalb Anlass für die Verwaltung, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im MK1 vor dem Hintergrund des sich Einfügens in die stadträumliche Umgebung einer kritischen Prüfung zu

unterziehen und hinsichtlich ihrer Raumwirkung, soweit möglich, enger zu fassen. Projektlösungen, welche die bisherigen Festsetzungen zur Gänze ausnutzen und möglicherweise zu Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen führen, sollen somit ausgeschlossen werden:

- Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums (MK1) wird die Fläche der max. 4-geschossigen Bebauung verkleinert und auf die eigentliche Platzumrahmung beschränkt.
- Im übrigen Bereich des MK1 (max. 2-geschossiger Teil) wird die Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen um jeweils 3m reduziert.
(Das Maß der bisher festgesetzten Höhenbegrenzung war noch auf eine im ersten Entwurfsstadium angedachte, zum Schillerpark ausgerichtete und oberhalb des Parkdecks angeordnete Wohnbebauung ausgerichtet; es ist für das eigentliche Projekt des Einkaufszentrums in dieser Höhe nicht erforderlich.)
- Die Abgrenzung zwischen dem MK6- und dem MK7-Gebieten wird dergestalt geändert, dass der im Hintergelände der Kaiserstraße vorhandene Wohnungsbestand in das MK6 mit einbezogen wird. Im MK7 kann nunmehr das sonstige Wohnen i. S. des Urteils vom 17.11.2011 entsprechend dem Bestand ausgeschlossen werden.
Mittels einer Baugrenze wird das MK6 bzgl. der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Festsetzung der Bauweise untergliedert.
- Die westliche Baugrenze des MK6-Gebietes wird entsprechend der Festsetzung für die Fassaden entlang der Kaiserstraße in eine Baulinie geändert. Hiermit wird der Bedeutung des Bestandsgebäudes als raumbildendes Baudenkmal entsprochen und gleichzeitig die Festsetzung zum passiven Schallschutz räumlich eindeutig verortet.
- Im MK8-Gebiet wird die Festsetzung des passiven Schallschutzes entlang der hinteren Nutzungsgrenze geschlossen, so dass auch hier die Festsetzung zum passiven Schallschutz räumlich eindeutig verortet ist.
(Lärmpegelbereiche sind nach den jüngsten diesbzgl. Urteilen der Normenkontroll-gerichte räumlich eindeutig bzw. flächenbezogen festzusetzen: Eine nur linienhafte Festsetzung entlang einer Baugrenze genügt diesem Anspruch nicht. Eine linienhafte Festsetzung ist demnach nur noch entlang von Baulinien zulässig, da von Baulinien nicht abgewichen werden darf.)
- Im Sinne einer einheitlichen Planlesbarkeit wurden außerdem die Grundflächenzahlen für die einzelnen Baugebiete aus den textlichen Festsetzungen heraus genommen und in die jeweiligen Nutzungsschablonen der Planzeichnung aufgenommen.

4.2./ geplante textliche Festsetzungen (Anlage 3):

Die textlichen Festsetzungen zu den MK-Gebieten werden ergänzt, um den möglichen Anteil des Wohnens deutlicher, als bisher einzugrenzen. Hiermit soll, dem Urteil des OVG folgend sicher gestellt werden, dass die Wohnnutzung im Vergleich zu den Kerngebieten typischen Nutzungen deutlich untergeordnet ist:

- MK 1 (gepl. EKZ):
Die allgemein zulässigen *sonstigen Wohnungen* sind auf das **2. und 3. Obergeschoss** zu beschränken

(somit nur noch innerhalb der Platzrandbebauung zulässig, Grundfläche der Platzrand-bebauung im BP-Entwurf gegenüber den alten Festsetzungen verkleinert, s. 4.1).

- MK 2, MK 3 (südl. Platzrandbebauung), MK 6 (historisch gewachsene Bebauung entlang der B 228 incl. Wohnbestand im Hintergelände) und MK 8 (Windhövel 1):
Die allgemein zulässigen *sonstigen Wohnungen* sind auf die Geschosse **oberhalb des Erdgeschosses** zu beschränken.
(Die Festsetzung bleibt gemäß dem tatsächlich vorh. Bestand unverändert; sie entspricht den alten Festsetzungen des BP Nr. 41d bzw. seiner 1. und 2. Änderung)
- MK 4, MK 5 (Straße Neuer Markt, im Bestand ohne Wohnnutzungen) und MK 7 (übriges Hintergelände Kaiserstraße):
Die allgemein zulässigen *sonstigen Wohnungen* sind **auszuschließen**.

Insgesamt ermöglichen die alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 einen theoretisch denkbaren Anteil an Wohnungen in den Kerngebieten von **maximal ca. 50%** (s. Anlage 1a).

Mit den nunmehr geplanten Festsetzungen sinkt dieser Anteil auf **maximal ca. 17 %** (s. Anlage 1b). Ein noch geringerer Anteil oder gar ein vollkommener Ausschluss des Wohnens liefe dem erklärten städtebaulichen Ziel, die Innenstadt zu beleben, zuwider.

5./ Weitere Vorgehensweise

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB auf der Grundlage der geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 durchführen. Dieser Verfahrensschritt dient auch einer möglichst vollständigen Ermittlung und Aktualisierung der für die Planung notwendigen Grundlagen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen sind zu prüfen und ggfs. in die Planung aufzunehmen. Die geplanten Festsetzungen sind im Hinblick auf mögliche Reduzierungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Projektträger abzustimmen.

Nach der Erarbeitung und Aktualisierung der Plangrundlagen ist der Planentwurf mit seiner Begründung zu erarbeiten und dieser erneut dem Planungs- und Umweltausschuss zur Fassung des Beschlusses über die Offenlage nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorzulegen.

Nach Durchführung der Offenlage sind die geprüften Stellungnahmen vorzulegen und, soweit kein Änderungsbedarf besteht, der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Haan als Satzung zu beschließen.

Hinweis:

Das Urteil vom 17.11.2011 wurde den Fraktionssprechern in Kopie zur Verfügung gestellt; es ist darüber hinaus im Ratsinformationssystem der Stadt Haan allgemein zugänglich.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1a: Gegenüberstellung des in den MK-Gebieten vorhandenen Wohnungsbestands mit dem nach den alten Festsetzungen des BP 143 maximal realisierbaren Wohnungsanteil
- Anlage 1b: Gegenüberstellung des in den MK-Gebieten vorhandenen Wohnungsbestands mit dem nach den geplanten Festsetzungen des BP 143 maximal realisierbaren Wohnungsanteil
- Anlage 2: geplante Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen
- Anlage 3: geplante Änderungen der textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Planzeichnung zur Abgrenzung des Plangebietes