

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	09.06.2009

Bebauungsplan Nr.143 "Windhövel"

hier: **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;**
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB;
Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) 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.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2009 mit der Begründung in der Fassung vom 19.05.2009 wird zugestimmt.
3. 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.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2009 mit der Begründung in der Fassung vom 19.05.2009 ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

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

Derzeitige Rechtssituation

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 Oberverwaltungsgericht für das Land NRW (OVG) **für unwirksam erklärt** (s. Abdruck des Urteils, verteilt in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 21.04.2009).

Dies hat Auswirkungen auf bestehende Bauvorbescheide, das laufende Umlenungsverfahren für den Bereich Windhövel / Neuer Markt sowie für das europaweite Ausschreibungsverfahren, für welche der Bebauungsplan Nr. 143 die Rechtsgrundlage darstellt.

Das Gericht stellt in seiner Urteilsbegründung fest, dass die Beurteilung der Lärmvorbelastung für die Bebauung entlang der Kaiserstraße fehlerhaft ist. Hinsichtlich der zur Nachtzeit zu berücksichtigenden Lärmimmissionen im geplanten MK1-Gebiet stellt das Gericht weiterhin fest, dass eine Beurteilung nicht vorgenommen wurde. Die Abwägungsdefizite bzw. der Abwägungsausfall resultieren aus einer **unvollständigen bzw. fehlerhaften schalltechnischen Untersuchung**.

Die schalltechnische Untersuchung ist auf das spezifische Projekt eines Investors zugeschnitten und hat die o. g. Aspekte nicht bzw. falsch gewichtet.

Seitens des Oberverwaltungsgerichts Münster wird außerdem darauf hingewiesen, dass **weitere 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.

Es wird seitens des OVG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Korrektur der angesprochenen Fehler möglich erscheint.

Weitere Vorgehensweise

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

Die Stadt Haan ist deshalb gehalten, den Abwägungsausfall zu beheben.

Dies bedeutet, dass zur Aufrechterhaltung der mit dem Bebauungsplan Nr. 143 verfolgten städtebaulichen Ziele das Aufstellungsverfahren zur Bauleitplanung zu wiederholen ist.

Dabei kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden, da diese bereits auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Da die Planzeichnung selbst beanstandungsfrei geblieben ist, kann die Korrektur auf die Aufbereitung des Abwägungsmaterials (hier: schalltechnische Gutachten), sowie auf die entsprechenden Änderungen / Ergänzungen der Begründung hinsichtlich der aufgezeigten Defizite beschränkt werden.

Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung

Auf Grund der Schwere der inhaltlichen Fehler wurde zur Nachbesserung bzw. zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ein unabhängiges Ingenieurbüro beauftragt (Anlage 1). Das beauftragte Büro Peutz Consult ist auf die Anfertigung von Schallgutachten spezialisiert, hat bereits für verschiedene städtebauliche Planungen im Haaner Stadtgebiet schalltechnische Untersuchungen erarbeitet und ist mit der Örtlichkeit vertraut. Dem Büro Peutz Consult steht bereits umfangreiches ortsbezogenes Material und Sachwissen zur Verfügung.

Aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass das zu Grunde gelegte geringere Verkehrsaufkommen auf der B 228 sowie die nächtliche Ampelabschaltung am Knoten B 228/ Königstraße zu insgesamt niedrigeren Beurteilungspegeln an den definierten Immissionspunkten führt. Dennoch sind an einigen Bezugspunkten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu verzeichnen. Ebenfalls wird durch die ergänzende schalltechnische Untersuchung bestätigt, dass die durch die Verkehrsbelastung des geplanten Einkaufszentrums verursachten Immissionen zu Pegelüberschreitungen an den entsprechenden Gebäudefassaden führen. Die Annahme einer zusätzlichen, durch die Planung bedingten „Nachtkomponente“ (100 Kfz-Fahrten) ist hierin enthalten.

Die durch den Verkehrslärm insgesamt verursachten Pegelüberschreitungen sind basierend auf den bisherigen Ergebnissen des Schallgutachtens aus dem Jahre 2006 bereits durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Lärmpegelbereichs V im Bebauungsplan Nr. 143 planerisch bewältigt worden. Eine Änderung / Ergänzung dieser Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Regelungsbedarf besteht jedoch bezüglich eines möglichen privaten Flächenanteils der Zufahrt, da die hiervon ausgelösten Kfz- Immissionen als Gewerbelärm einzustufen sind und demzufolge nach den strengeren Richtwerten der TA Lärm zu beurteilen sind. Hierdurch werden Pegelüberschreitungen von bis zu 2,1 dB (A) durch den zusätzlich angenommenen Nachtverkehr verursacht.

Ebenso ist in der Begründung zu thematisieren, wie die Auswirkungen des durch das geplante Einkaufszentrum verursachten Mehrverkehrs auf dem Windhövelplatz planerisch bewältigt werden: Der Projektbezug dieser Immissionsbelastungen erfordert hier entsprechende bauliche Maßnahmen, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern sind bzw. separate privatrechtliche Regelungen zwischen dem Vorhabensträger und den betroffenen Eigentümern zur Realisierung und Kostenübernahme von passiven Schallschutzmaßnahmen. Dieses ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Neufassung der Begründung

Die Verwaltung hat im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 die Begründung überarbeitet und unter Berücksichtigung der im OVG-Urteil genannten Aspekte neu gefasst; die geänderten / ergänzten Kapitel sind unterstrichen dargestellt:

- im **Kapitel 2.1** wird belegt, dass eine hinreichende Ausnutzbarkeit der nordöstlichen überbaubaren Fläche im MK1-Gebiet gegeben ist,
- im neu eingefügten **Kapitel 2.7** der Begründung wird ausführlich dargelegt, welche gewichtigen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügensstätten im Bebauungsplan bestehen,
- im **Kapitel 3.2** der Begründung wurden die Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung aufgenommen und die Begründungsinhalte entsprechend angepasst,
- im **Kapitel 3.2.2** wird ausgeführt, dass bei der Festsetzung einer Lärmschutzwand auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wurde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 sind durch die o. a. Änderungen und Ergänzungen der Begründung nicht betroffen.

Im nunmehr zur Offenlage zu beschließenden Entwurf sind jedoch die aus den vergangenen Verfahren bedingten Streichungen nicht mehr enthalten; bisher in Rot eingetragene Planungsinhalte sind in schwarz dargestellt.

Schließlich wurden die enthaltenen Verfahrensvermerke, sonstige Daten und der Verfahrensstand aktualisiert.

Weiteres Verfahren

Nach erfolgtem Beschluss ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ mit seiner Begründung nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gleichzeitig sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, von der Offenlage zu benachrichtigen. Die im Rahmen der Offenlage sowie des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss bzw. den abschließenden Beschluss über die Flächennutzungsplan-Änderung vorgelegt.

Mit Beschluss des Bebauungsplans als Satzung kann der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft gesetzt werden.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, Mai 2009)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 143 in der Fassung vom 25.05.2009

Anlage 3: Begründung in der Fassung vom 19.05.2009