

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.09.2016
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2016
Rat	15.11.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

hier: **Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, § 3 (1), § 3 (2), § 4 (2), § 4a (3) Satz 4 BauGB;
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, die in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und die in der Beteiligung zur Entwurfsänderung gemäß § 4a (3) S. 4 BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in der Fassung vom 24.08.2016 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 08.08.2016 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 24.08.2016 wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan, westlich der Bahnlinie Wuppertal-Köln und südlich der Düsseldorfer Straße im Wohnbaugebiet „Zur Pumpstation“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 33, Flurstücke Nr. 630 und 631. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren

Die Fa. BMFS GmbH & Co KG ist Eigentümerin der denkmalgeschützten, inzwischen umfangreich sanierten und modernisierten ehemaligen Wasserpumpstation in Haan. Mit Schreiben vom 31.03.2016 hat diese einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um hierdurch an der südlichen Stirnseite des Gebäudes einen Anbau für zusätzliche Büroräume zu errichten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat dem Antrag in seiner Sitzung am 26.04.2016 entsprochen und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" gefasst (s. Anlage 1). Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund dessen wurde die Möglichkeit genutzt, auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zu verzichten. Gemäß Beschluss des Ausschusses wurde die Verwaltung hingegen mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerinformation nach § 3 (1) BauGB beauftragt.

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 18.05.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Pumpensaal der alten Pumpstation durchgeführt. Im Anschluss hieran wurde durch das beauftragte Planungsbüro der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 14.06.2016 wurde der Beschluss gefasst, den vorgelegten Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 21.06.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Da das Gebäude der alten Pumpstation unter Denkmalschutz steht und der geplante Anbau daher besonderen gestalterischen Anforderungen unterliegt, wurde das Planvorhaben am 04.07.2016 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

2./ Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen entscheiden. Entsprechend sind alle in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

2.1 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 18.05.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Pumpensaal der alten Pumpstation durchgeführt. Das Protokoll der Veranstaltung mit den Stellungnahmen der Verwaltung und der beteiligten Ingenieurbüros ist der Anlage 2 zu entnehmen. Zudem wurde den Ausschussmitgliedern bereits zum Aufstellungsbeschluss am 26.04.2016 ein Schreiben von 13 Familien der Straße Zur Pumpstation mit deren

Anregungen übergeben, welches der Anlage 3 mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen ist. Aus Datenschutzgründen wurden keine personenbezogenen Daten der Bürgerinnen und Bürger veröffentlicht.

2.2 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 17.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 im Flur des Planungsamtes. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB seitens der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 4 zu entnehmen. Durch die Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Änderungen des Planentwurfes oder der Begründung.

2.3 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Naturschutzverbände gemäß § 4 (2) BauGB sowie im Rahmen des Verfahrens nach § 4a (3) Satz 4 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2016 über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des o.a. Offenlagezeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 5 zu entnehmen.

Durch den Kreis Mettmann wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Anregungen zur Altlastenthematik vorgebracht. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises wird empfohlen, die Fläche des Plangebietes trotz der erfolgten Sanierungsmaßnahmen als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen, da zwar die zwingend auszuräumenden Belastungsbereiche entfernt wurden, dennoch abfallrechtlich relevante Verunreinigungen im Untergrund verblieben sind. Der Empfehlung des Kreises ist die Verwaltung gefolgt. Des Weiteren wurde ein Hinweis in den Bebauungsplanentwurf und die vorgeschlagenen Erläuterungen zur Altlastensituation in die Begründung aufgenommen. Da durch die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde der geänderte Planentwurf und die zu diesen Aspekten geänderte Begründung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB nur der betroffenen Öffentlichkeit (d.h. der Fa. BMFS GmbH & Co KG als Grundstückseigentümerin) und der berührten Behörde erneut vorgelegt. Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurde ihnen 14 Tage Gelegenheit gegeben, zu den vorgenommenen Änderungen Stellung zu nehmen. Die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 6 zu entnehmen. Durch die betroffene Behörde und durch die betroffene Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zu den vorgenommenen Änderungen vorgebracht.

3./ Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- u. Erschließungsplan

3.1 Planzeichnungen

Der zum Satzungsbeschluss anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2016 ist der Anlage 7 zu entnehmen. Neben den vorgenannten Änderungen im Rahmen des Verfahrens nach § 4a (3) Satz 4 BauGB haben sich im Planentwurf keine weiteren Änderungen ergeben.

Der offengelegte Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ mit Stand vom 23.05.2016 wird nach der öffentlichen Auslegung angepasst. Am 04.07.2016 wurde das geplante Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Haan vorgestellt. In diesem Rahmen wurden durch die anwesenden Beiratsmitglieder Optimierungsvorschläge zur Abwicklung der südlichen und östlichen Fassade in Bezug zu der Aufteilung der Fenster und zur Materialwahl vorgeschlagen. Zudem wurde empfohlen die Höhe des Neubaus und des anschließenden Bestandstreppenhauses anzugleichen. Diesen Anregungen ist der Vorhabenträger in wesentlichen Teilen gefolgt. So wurden die Fensterflächen z.T. verkleinert, ohne die stehenden Formate zu ändern sowie durch die Platzierung in einer Ebene die Fassade beruhigt. Neubau und Bestandgebäude erhalten dieselbe optische Höhe und eine einheitliche Fassadengestaltung. Nur der Empfehlung, auf die geplanten Eckverglasungen zu verzichten, ist der Vorhabenträger nicht gefolgt. Insgesamt wurde dem Projekt durch den Gestaltungsbeirat ein hoher architektonisch-gestalterischer Anspruch zugesprochen, welcher insbesondere die Aspekte des denkmalpflegerischen Umganges mit dem Zusammenschluss von Alt und Neu in den Vordergrund stellt.

Der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 08.08.2016 ist der Anlage 8 zu entnehmen. Dem LVR- Amt für Denkmalpflege wurde die geänderte Planung bereits übersandt und es hat dieser zugestimmt sowie eine positive Benehmensherstellung im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt (s. hierzu auch die Stellungnahme des LVR unter Nr. 11 in der Anlage 5).

3.2 Begründung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung mit Stand vom 24.08.2016 ist der Anlage 9 zu entnehmen. Neben den Änderungen zur Altlastenthematik im Verfahren nach § 4a (3) Satz 4 BauGB haben sich noch einige kleinere Änderungen ergeben. Sie sind ausschließlich klarstellender oder redaktioneller Art. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich. Zu nennen sind hier insbesondere ergänzende Darstellungen zum Planverfahren unter Punkt 2 der Begründung, klarstellende Erläuterungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Regionalplan und dem FNP (Punkt 4.1 und 4.2 der Begründung), klarstellende Erläuterungen zum Bebauungskonzept und zum Verkehr der Pumpstation aufgrund der Anregungen aus der Bürgerschaft (s. Punkt 5.1. und 5.2 der Begründung).

Die Anlagen zu der Begründung wurden den Sprechern der Fraktionen im SUVA bereits in einfacher Ausfertigung zum Offenlagebeschluss übersendet. Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen werden die Anlagen der Begründung in der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Sie sind im

Ratsinformationssystem einzusehen. Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Hinweise des Kreises Mettmann um die fehlende Anlage 2.3 ergänzt und die Tabelle 5.2 auf Seite 16 des Gutachtens entsprechend korrigiert.

4./ Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in der Fassung vom 24.08.2016 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom 08.08.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 24.08.2016 zuzustimmen.

Vor dem Satzungsbeschluss ist der zugehörige Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag wurde dem Ausschuss ebenfalls vorgelegt und wird im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung beraten.

Nach erfolgter Beschlussfassung und Abschluss des Durchführungsvertrages kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen.

Finanz. Auswirkung:

Durch die Planung entstehen der Stadt Haan keine Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Kosten verpflichten.

Verfasser: Frau Sabine Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation"
- Anlage 2: Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 18.05.2016
- Anlage 3: Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4: Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 "Zur Pumpstation" im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 5: Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Naturschutzverbände gemäß den §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 6: Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 "Zur Pumpstation" im Rahmen der erneuten und eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 7: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" mit Stand vom 24.08.2016
- Anlage 8: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" mit Stand vom 08.08.2016
- Anlage 9: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" mit Stand vom 24.08.2016

Nachfolgende Anlagen der Begründung können nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden:

- Anlage 9a: Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 in Haan, Runge IVP, April 2016
- Anlage 9b: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" in haan, Peutz Consult, 16.04.2016 ergänzt im August 2016