

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	24.01.2017
Haupt- und Finanzausschuss	07.02.2017
Rat	21.02.2017

### **Bebauungsplan Nr. 149 "Am Teichkamp"**

**hier: Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 09.07.2002;  
Beschluss zur erneuten Offenlage, § 3 (2) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

„1. Nr. 3 des Ratsbeschlusses zur Sitzungsvorlage PIVA 2/126 vom 09.07.2002

„(...) 3. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“ i.d.F. vom 26.04.2002 wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 26.04.2002 wird zugestimmt.

*Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze der Stadt Haan nördlich der BAB 46. Es wird begrenzt durch rückwärtige Grundstücksflächen am Wibbelrather Weg im Norden, die Straße ‚Am Teichkamp‘ im Osten, eine ehemalige Straßenbahntrasse (heute Fußweg) im Süden und landwirtschaftliche Flächen / Brachflächen im Westen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.“*

wird aufgehoben.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 „Am Teichkamp“ in der Fassung vom 09.01.2017 mit der Begründung in der Fassung vom 09.01.2017 wird zugestimmt.

*Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze der Stadt Haan nördlich der BAB 46. Es wird begrenzt durch rückwärtige Grundstücksflächen am Wibbelrather Weg im Norden, die Straße ‚Am Teichkamp‘ im Osten, eine ehemalige Straßenbahntrasse (heute Fußweg) im Süden und landwirtschaftliche Flächen / Brachflächen im Westen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.*

3. Der beschlossene Planentwurf in der Fassung vom 09.01.2017 mit der Begründung in der Fassung vom 09.01.2017 und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

## **Sachverhalt:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 149 wurde am 09.07.2002 vom Rat der Stadt Haan als Satzung beschlossen. Mit dem Beschluss über die Stellungnahmen i. R. der Beteiligungsverfahren (Nr. 1 des Beschlusses) wurde gleichzeitig auch die zugehörige 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (Nr. 2 des Beschlusses).

Im unmittelbaren Nachgang zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sind jedoch nicht lösbare entwässerungstechnische Probleme aufgetaucht, die einer seinerzeitigen Inkraftsetzung durch Bekanntmachung entgegenstanden. Eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 149 (Nr. 3 des Beschlusses) ist daher nicht erfolgt.

Davon unabhängig wurde die 15. Änderung des Flächennutzungsplans am 27.04.2006 bekanntgemacht. Die 15. FNP-Änderung ist damit wirksam.

### **2. Anlass zur erneuten Aufnahme des Verfahrens**

Ein Investor möchte nunmehr gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 die südwestlich festgesetzten Wohnbauflächen bebauen. Da die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bis heute nicht erfolgte, ist der Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage nicht rechtskräftig.

Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 14 Jahre zurückliegt und sich seitdem die Rechtsgrundlagen mehrfach geändert haben, hat die Verwaltung fachjuristisch prüfen lassen, ob eine nachträgliche oder rückwirkende Bekanntmachung des Bebauungsplans den rechtlichen Anforderungen entspricht bzw. ob der nicht in Kraft gesetzte Bebauungsplan dennoch gemäß § 33 BauGB (sogen. „frühzeitige Planreife“) als Genehmigungsgrundlage dienen kann.

Das Ergebnis der fachjuristischen Prüfung ist eindeutig:

Demnach ist eine nachträgliche Bekanntmachung nicht möglich, da sich die Rechtslage inzwischen erheblich geändert hat. Für das Verfahren zum BP 149 muss festgestellt werden, dass sich die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan seit 2002 erheblich geändert haben und insbesondere das BauGB mehrfach geändert wurde. So sind seit 2004 die Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichtes darzustellen und die Artenschutzthematik ist im Rahmen der Planverfahren abzuarbeiten. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zum BP 149 nicht erfolgt. Aus heutiger Sicht fehlen daher, ohne weitere inhaltliche Prüfung der alten Planung, wichtige abwägungsrelevante Aspekte, die darauf schließen lassen, dass sowohl eine Bekanntmachung zum jetzigen Zeitpunkt als auch eine rückwirkende

Inkraftsetzung, in Kenntnis der heutigen Abwägungserfordernisse, nicht rechtskonform ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der gegen eine Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 149 spricht, ist in § 244 (1) BauGB (Überleitungsvorschrift zum Europaanpassungsgesetz Bau) begründet: Gemäß dieser Vorschrift sind Bauleitpläne, die entweder nach dem 20.7.2004 eingeleitet worden sind oder bereits vor diesem Datum eingeleitet wurden, aber bis zum 20. 7. 2006 noch nicht abgeschlossen sind, nach den geänderten Vorschriften zu Ende zu führen. Das heißt zum Beispiel, dass nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen ist. Ein Bebauungsplanverfahren ist erst dann abgeschlossen, wenn der Bebauungsplan durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt hat. Da der Bebauungsplan Nr. 149 nicht vor dem 20.07.2006 entsprechend dieser Vorschrift bekannt gemacht wurde, sind die Vorschriften des § 244 (1) BauGB für das weitere Verfahren bindend. Entsprechend muss nachträglich ein Umweltbericht erarbeitet und in die Abwägung eingestellt werden.

Die Prüfung ergab weiter, dass auch eine „frühzeitige Planreife“ nach § 33 BauGB als Genehmigungsgrundlage für die geplante Bebauung ausscheidet.

Dies bedeutet für das Verfahren zum BP 149, dass der Satzungsbeschluss aufgehoben werden muss, ein geänderter, aktualisierter Planentwurf mit Umweltbericht mit Artenschutzprüfung zu erarbeiten und dann erneut in das Offenlageverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB einzubringen ist, um dann dem Rat der Stadt Haan das vollständige Abwägungsmaterial zum Satzungsbeschluss vorlegen zu können.

Zur Umsetzung der Planung ist deshalb das Bebauungsplanverfahren nach den aktuellen Rechtsgrundlagen ab dem Verfahrensschritt der Offenlage neu durchzuführen.

### **3. Bebauungsplanentwurf**

Durch das Architekturbüro Finke, Hopsten-Schale, ist der Bebauungsplanentwurf (Anlage 1) und die Entwurfsbegründung (Anlage 2) jeweils mit Stand vom 09.01.2017 neu angefertigt worden. Die Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans entsprechen weitestgehend der bisherigen, als Satzung beschlossenen Bauleitplanung. Lediglich die Wendeanlage der Planstraße wurde geringfügig nach Süden verschoben, wodurch die Verkehrsfläche insgesamt verkleinert wurde. Der Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze wurde an den tatsächlichen Grenzverlauf angepasst und die Katastergrundlage wurde insgesamt aktualisiert. Als Anlagen zur Begründung wurden die Schalltechnische Untersuchung, das Entwässerungsgutachten und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ebenfalls aktualisiert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) sowie der Umweltbericht als Teil der Begründung wurden hingegen entsprechend den aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuchs neu erarbeitet.

## **Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren**

Über die im bisherigen Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Haan am 09.07.2002 abschließend entschieden. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden diese Stellungnahmen mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung (enthalten in den Sitzungsvorlagen PIVA 13/80 und PIVA 22/126) erneut vorgelegt.

## **Beratung der Planung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.11.2016**

Nach erstmaliger Beratung der Planung (Stand: 10.11.2016, SV 61/151/2016) wurde kein Beschluss zur Offenlage gefasst. Vielmehr wurde gebeten, die Planung in Bezug zur Gewährleistung eines Anteils an preisgedämpften Wohnungsbau zu überarbeiten sowie das Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu erhöhen. Im Anschluss an die Beratung hat der Projektentwickler die Anregungen in die Planung eingearbeitet und die Planung mit Vertretern der Politik erörtert. Bebauungsplan und Begründung wurden entsprechend aktualisiert.

Hinweis: Auf Grund der umfangreichen Unterlagen sind die v. g. Sitzungsdokumente nicht Bestandteil dieser Sitzungsvorlage, sondern im Ratsinformationssystem enthalten.

### **4. Umsetzung der Bauleitplanung**

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags,

- die erforderlichen Erschließungsanlagen (Entwässerung des Neubaugebiets, Bau der Stichstraße) herzustellen,
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren (Flächenerwerb und Maßnahmenumsetzung) sowie
- die Folgekosten für den durch das Neubaugebiet begründeten Mehrbedarf für die Schaffung von Betreuungsplätzen für unter 3-jährige

zu übernehmen. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Investor unterzeichnet vorliegen.

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten.

### **5. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 „Am Teichkamp“ und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.01.2017 zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe

einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Aufgrund des Umfangs und der häufig farbigen Darstellungen wurden die Gutachten der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Den Sprechern der Fraktionen im SUVA werden jeweils ein gedruckter Entwurf des Bebauungsplanes und ein farbiger Ausdruck der Gutachten für die Beratungen in den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen sind zudem im Ratsinformationssystem einsehbar.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

**Anlagen:**

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 "Am Teichkamp", Stand 09.01.2017

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.149 „Am Teichkamp“ in der Fassung vom 09.01.2017

**Nachfolgende Unterlagen stehen im Ratsinformationssystem zum download bereit. Sie sind Anlagen der Vorlage 61/151/2016:**

- Sitzungsvorlage PIVA 13/80 (Bericht über die Beteiligung nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB)
- Sitzungsvorlage PIVA 22/126 (Beschluss über Anregungen, § 3 (2 und 3) BauGB)
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Düsseldorf, 02.05./ November 2016
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Peter Stelzer, Frere, 31.10.2016
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Peter Stelzer, Frere, 10.11.2016
- Entwässerungsgutachten, Ing.Büro Hinrichs, Rheine, Oktober 2016