

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	25.08.2009

**Bebauungsplan Nr. 161 "Champagne" als Bebauungsplan der  
Innenentwicklung, § 13a BauGB**

**hier: Bericht über die frühzeitige Beteiligung, § 3 (1) BauGB;  
Beschluss zur Entwurfserarbeitung**

**Beschlussvorschlag:**

„Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Champagne“ ist der Entwurf für die öffentliche Auslegung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom 19.06.2009 entsprechend dieser Sitzungsvorlage zu erarbeiten.“

**Sachverhalt:**

**Stand des Planverfahrens**

Mit dem Ziel, das Gewerbegebiet Champagne um die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen städtischen Flächen zu erweitern, hat der Planungs- und Verkehrsausschuss am 27.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (Anlage 1<sup>1</sup>) eine öffentliche Diskussionsveranstaltung durchzuführen.

Die Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.06.2009 im Bürgerhaus Gruiton durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2009 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

---

<sup>1</sup> In das städtebauliche Konzept wurde gegenüber dem Stand vom 27.01.2004 zusätzlich ein Fuß-/ Radweg gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Neubau Kreisstraße 20n eingezeichnet.

## **Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Das Protokoll der Diskussionsveranstaltung ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 2). Im Folgenden wird zu den nach Sachthemen zusammengefassten Ergebnissen Stellung genommen<sup>2</sup>.

### ***Art und Maß der baulichen Nutzung***

Bedenken der Bürgerschaft: Es könnte keine Nachfrage für neue Gewerbeflächen am geplanten Standort geben.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Bedenken ist unbegründet. Die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe haben in der Vergangenheit wiederholt Erweiterungsabsichten vorgetragen, die die geplanten Erweiterungsflächen betreffen. Für die Unternehmen dürften alternative Standorte wie z. B. im mittlerweile realisierten Gewerbegebiet Champagne<sup>2</sup> aus betrieblichen Erfordernissen nicht in Frage kommen.

Anregung der Bürgerschaft: Die Abstände der Gewerbebetriebe zur angrenzenden Wohnbebauung sollen im Interessenausgleich möglichst groß sein.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Anregung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Hochstraße und Gruitener Straße wird das Gewerbegebiet unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> gegliedert. Dieser gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die auf Grundlage der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten im Bebauungsplan. Alternativ wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Wohngebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden.

Zudem ist vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festzusetzen, die mindestens einen Abstand von 3 m zur westlichen und südlichen Plangebietsgrenze einhalten.

Bedenken der Bürgerschaft: Insbesondere das Grundstück der ehemaligen Übergangwohnheime ist für die Erweiterung eines Betriebes sehr groß.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Bedenken kann im weiteren Verfahren ausgeräumt werden. Das ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Grundstück des ehemaligen Übergangwohnheimes (Flurstück 1221) wird bereits jetzt über die Hochstraße

---

<sup>2</sup> Fragen sowie Anregungen und Bedenken ohne bauplanungsrechtlichen Kontext werden nicht noch einmal aufgeführt.

<sup>3</sup> RdErl. des Ministeriums für Umwelt Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007

erschlossen. Es kann nach der Ausweisung als Gewerbegebiet auch durch einen neuen Betrieb genutzt werden. Zudem ist vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan nicht für jeden Gewerbebetrieb einzeln auszuweisen, sondern westlich der Straße Champagne eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Auf diese Weise sind viele Varianten zur Nutzung der geplanten Erweiterungsfläche durch die Gewerbebetriebe möglich.

Anregung der Bürgerschaft: Auf einem Teil der Erweiterungsfläche sollen Nutzungen für die Anwohner untergebracht werden, sofern es keinen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung gibt.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächennutzungsplanung beinhaltet eine Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist auf dieser Grundlage „Gewerbefläche“ als beabsichtigte Art der Bodennutzung für die geplante Erweiterungsfläche dargestellt worden. Um bei Bedarf Nutzungen für Anwohner unterzubringen bietet sich ggf. die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche an, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist.

Bedenken der Bürgerschaft: Wenn auf den Aufschüttungen gebaut werden darf, die im Zusammenhang mit den Übergangwohnheimen entstanden sind, könnten die Gebäude eine sehr hohe Höhe erreichen.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Bedenken kann im weiteren Planverfahren ausgeräumt werden. So sollte das Höchstmaß der baulichen Anlagen als absolutes Maß in Metern über Normalnull festgesetzt werden. Der Eigentümer kann somit selbst entscheiden, ob er ein im Vergleich niedrigeres Gebäude auf dem Niveau der Aufschüttungen errichtet oder eine Bodenabtragung zugunsten eines höheren Gebäudes vornimmt.

### ***Immissionsschutz***

Anregung der Bürgerschaft: Es muss gewährleistet sein, dass von neuen Gewerbebetrieben keine Lärmbelästigung und auch keine Geruchsbelästigung der angrenzenden Wohnnutzung ausgeht.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Anregung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Neben einer Gliederung des Gewerbes in Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Rahmen eines Lärmgutachtens zu klären, welche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung im Gewerbegebiet nachgewiesen werden müssen. Für ein Unternehmen ist ggf. zu überprüfen, ob eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Geruchsbelästigungen auftreten kann. Der erforderliche immissionsschutzrechtliche Untersuchungsrahmen wird z. Z. mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf abgestimmt.

## **Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

Die Beteiligungsfrist endet am 10.08.2009. Zu den Ergebnissen wird in der Sitzung des Planungs- Umwelt- und Verkehrsausschusses (PIUVA) am 25.08.2009 Stellung genommen.

### **Weitere Vorgehensweise**

Im weiteren Planverfahren ist die angedachte Planaufhebung im nordwestlichen Teil des Plangebiets noch einmal zu überprüfen, um nachteilige Genehmigungstatbestände nach § 34 BauGB auszuschließen.

Zudem können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan Nr. 161 der Nachverdichtung dient, bietet es sich an, das Verfahren in ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu überführen. Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von ca. 24.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Deshalb ist zur Klärung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich. Durch diese Vorprüfung soll auf Grund einer überschlägigen Prüfung abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurden die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände aufgefordert, sich an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, wird die Verwaltung in der nächsten Sitzung des PIUVA empfehlen, das Bauleitplanverfahren durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss in ein Verfahren der Innenentwicklung zu überführen,. In der gleichen Sitzung soll auch der bis dahin erarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan „Champagne“ zur Beratung im Hinblick auf einen Offenlagebeschluss vorgestellt werden.

### **Finanz. Auswirkung:**

keine

### **Anlagen:**

Anlage 1: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 161 i.d.F. vom 19.06.2009

Anlage 2: Protokoll der Diskussionsveranstaltung