

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.09.2017

Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße" - 35. Änderung des FNP im Bereich der "Bachstraße"

hier: - Mitteilung über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
- Auftrag zur Entwurfserarbeitung

Beschlussvorschlag:

- „1. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und aus der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung vom 01.08.2017 zum Bebauungsplan Nr. 183 und auf der Grundlage des FNP-Entwurfes vom 06.07.2016 die Bauleitpläne zum Beschluss der öffentlichen Auslegung zu erarbeiten.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 25.08.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „Bachstraße“ und zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss lag die in **Anlage 1** beigefügte Entwurfsvariante zugrunde. Ziel der Planung ist es, auf dem ehemaligen Schulgrundstück an der Bachstraße eine Fläche für einen neuen fünf-gruppigen Kindergarten zzgl. Waldgruppe festzusetzen und die restlichen Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. In der Sitzung des SUVA am 25.08.2015 wurde zudem beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung für beide Bauleitplanverfahren durchzuführen. Auf Wunsch des Ausschusses sollten hierzu für die Wohnbauflächen zudem Planungsvarianten erarbeitet werden, die auch die Möglichkeit zur Realisierung von Geschosswohnungsbau, z.B. für altengerechte

Wohnformen beinhalten. Dem ist die Verwaltung nachgekommen und hat entsprechende Planvarianten erarbeitet.

Auf der Grundlage dieser Varianten hat die Verwaltung im Juli / August 2016 die Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt (s. hierzu auch den der **Anlage 2** beigegefügt Vorentwurf der Planbegründung vom 07.06.2016 mit den darin enthaltenen Planungsvarianten). Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde zudem der Vorentwurf zur 35. Änderung des FNP sowie die Vorentwurfsbegründung zur FNP-Änderung jeweils mit Stand vom 07.06.2016 vorgelegt (s. **Anlage 3 und 4**). Am 9.11.2016 wurde dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung in der Aula des Schulzentrums Walder Straße durchgeführt. Da sich bis zu diesem Zeitpunkt der Entwurf für die neue Kindergartenplanung bereits verfestigt hatte, wurde dieser in einer weiteren Planungsvariante im Rahmen der Veranstaltung abgebildet (s. **Anlage 5**). Des Weiteren wurde in dieser Variante auch zum Schutz der entlang der Bachstraße vorhandenen Bäume die angedachte Wohnbebauung im Süden zurück genommen und im östlichen Plangebiet nur eine sehr aufgelockerte Bebauungsstruktur mit freistehenden Eigenheimen vorgesehen.

Aufgrund der Anfang des Jahres 2017 begonnen Diskussion um einen weiteren Kindergartenstandort in Unterhaan wurde das Planverfahren nicht weitergeführt, da die verbleibende Restfläche des ehemaligen Schulgeländes auch als ein möglicher Alternativstandort diskutiert wurde. Da zwischenzeitlich die Entscheidung zur Errichtung eines neuen Kindergartens auf dem städtischen Grundstück im Eckbereich Erikaweg / Ohligserstraße gefallen ist, kann das Planverfahren nunmehr wieder aufgenommen werden.

2. Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

2.1 Anregungen der Bürger im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 09.11.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung in der Aula der Schule Walderstraße durchgeführt. Ergänzend konnten die Planunterlagen auch in der Zeit vom 07.11.2016 bis zum 25.11.2016 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht eingesehen werden. Das Protokoll der Veranstaltung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist der **Anlage 6** zu entnehmen. Nach der Bürgerveranstaltung wurden im Nachgang noch Anregungen beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht eingereicht. Diese sind mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage 7** zu entnehmen.

2.2 Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2016 frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde bis zum 05.08.2016 Gelegenheit gegeben zur Planung Stellung zu nehmen. Die im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen sind mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage 8** zu entnehmen.

2.3 Landesplanerische Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss, hat die Verwaltung mit Schreiben vom 21.06.2016 gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz eine Anfrage zur Anpassung der beabsichtigten Planung (35. Änderung des FNP im Bereich Bachstraße) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 13.07.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die vorgelegten Unterlagen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen (s. hierzu auch Anlage 8 Nr. 1).

3. Städtebaulicher Entwurf

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist durch die Verwaltung der zuletzt erarbeitete städtebauliche Vorentwurf zur Bürgeranhörung vom 09.11.2016 (s. Anlage 5) nochmals überarbeitet worden. Die neue Planungsvariante vom 01.08.2017 berücksichtigt insbesondere die geänderte Kindergartenplanung (s. **Anlage 9**). So wurde die Zuwegung zum Kindergarten von der westlichen Seite auf die östliche Seite des geplanten Gebäudes / Grundstückes verlagert. Zudem wurde eine Stellplatzfläche für den Kindergarten im Grünbereich entlang der Bachstraße mit 9 Stellplätzen integriert. Des Weiteren erfolgt eine Zuwegung zum Kindergarten von der Planstraße des neuen Wohngebietes. Hierdurch können Eltern zum Bringen der Kinder auch im Bereich der hier vorgesehenen öffentlichen Stellplätze parken und direkt zum Kindergarten gehen. In dieser Wegefläche und unterhalb der Spielfläche des Kindergartens wird zudem eine Entwässerungsleitung für das neue Wohngebiet verlegt, da der Kindergarten bis zum Ende dieses Jahres bereits errichtet werden soll. Im östlichen Einmündungsbereich der Planstraße in die Bachstraße wurden noch zusätzlich 5 öffentliche Stellplätze dargestellt. Die im Bereich des westlichen öffentlichen Wohnweges vorgesehenen Stellplätze wurden auf 5 Stellplätze reduziert. Derzeit ist eine Nutzung dieser Flächen durch den Kindergarten nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan soll die Nutzung dieser Fläche als Mitarbeiterparkplatz des Kindergartens aber optional erhalten bleiben. Die Planung für das neue Wohngebiet wurde gegenüber dem städtebaulichen Entwurf vom 09.11.2016 nicht verändert.

4. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes zum BP 183 vom 01.08.2017 und dem Entwurf der FNP-Änderung vom 07.06.2016 die Bauleitplanentwürfe zum Beschluss der öffentlichen Auslegung auszuarbeiten. Durch die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Mischung aus Geschosswohnungs- und Eigenheimbau kann an dieser Stelle den verschiedenen Nutzungsansprüchen im Wohnbereich Rechnung getragen werden. Welche konkrete Nutzung für den Bereich der Geschosswohnungsbauflächen vorgesehen werden soll (z.B. altengerechtes Wohnen, sozialer Wohnungsbau) ist im Rahmen des Grundstücksverkaufes zu klären und zu sichern. An den Eigenheimflächen besteht bereits ein sehr großes Interesse. Beim Bauverwaltungsamt haben sich bereits zahlreiche Bewerber auf der Interessentenliste für städtische Wohnbauflächen vormerken lassen. Eine

Gesamtveräußerung der Wohnbauflächen an einen Investor wird seitens der Verwaltung daher nicht empfohlen, da hierdurch die Einflussnahme der Stadt auf die Nutzung und Vergabe der Grundstücke deutlich eingeschränkt wird.

Nach erfolgtem Beschluss wird die Verwaltung die erforderlichen Gutachten wie Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Begleitplan und die Erschließungsplanung für den Vorentwurf Straße sowie für die Entwässerungsplanung in Auftrag geben bzw. bereits beauftragte Leistungen fortführen lassen. Des Weiteren sind zum Ersatz der durch die Planung fortfallenden Waldflächen geeignete Aufforstungsflächen mit dem Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Erste Gespräche haben hierzu bereits stattgefunden. Auf der Grundlage der Gutachten können dann die Entwürfe der Bauleitpläne und die Begründungen erarbeitet werden. Die beratungsreifen Unterlagen werden dann dem Ausschuss zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

Der Verwaltung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes / Änderung des Flächennutzungsplanes Kosten für Fachgutachten wie Artenschutzprüfung, Umweltbericht, Erschließungsplanung. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen unter dem Sachkonto 090110 „Räumliche Planung und Entwicklung“ zur Verfügung bzw. wurden als neue Ansätze für 2018 aufgenommen.

Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 183 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2015
- Anlage 2: Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße" in der Fassung vom 07.06.2016 incl. der städtebaulichen Vorentwurfsvarianten
- Anlage 3: Entwurf zur 35. Änderung des FNP im Bereich Bachstraße mit Stand vom 07.06.2016
- Anlage 4: Vorentwurfsbegründung zur 35. Änd. des FNP im Bereich Bachstraße in der Fassung vom 07.06.2016
- Anlage 5: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 183 zur Diskussionsveranstaltung am 09.11.2016
- Anlage 6: Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 09.11.2016
- Anlage 7: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 8: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Naturschutzverbände gem. §§ 4 (1), 2 (2) BauGB und der Bezirksregierung gem. § 34 (1) LPIG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 9: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 183 mit Stand vom 01.08.2017