

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	23.11.2017
Haupt- und Finanzausschuss	28.11.2017
Rat	12.12.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 "Südliche Robert-Koch-Str. II" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Anpassung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung des FNP) im Bereich der "Südlichen Robert-Koch-Straße II" im Wege der Berichtigung

hier: **Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, §§ 3 (1), 3 (2), 4 (2), 4a (3) S. 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 den Beteiligungen 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. 188 „Südliche Robert-Koch-Str. II“ incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils mit Stand vom 20.10.2017 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 20.10.2017 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am Haaner Krankenhaus, an der südlichen Robert-Koch-Straße gegenüber dem Einmündungsbereich in die Flemingstraße. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 18, das Flurstück 2088. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Südliche Robert-Koch-Str. II“ gemäß dem Entwurf vom 30.08.2017 (38. Änderung des Flächennutzungsplans) im Wege der Berichtigung angepasst.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Mit Datum vom 8.11.2016 hat der Vorhabenträger Matthias Rüffer im Namen einer zum damaligen Zeitpunkt noch zu gründenden Vermietungsgesellschaft den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet gestellt. Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan vom 29.11.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst (s. Anlage 1) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“ beschlossen. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abzusehen. In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss, den Flächennutzungsplan durch seine 38. Änderung im Bereich „Südliche Robert-Koch-Straße II“ im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 12.01.2017 in Form einer Diskussionsveranstaltung in der Aula des Haaner Krankenhauses durchgeführt. In der Sitzung des SUVA vom 16.05.2017 wurde die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplanes und seiner Begründung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.05.2017 bekannt gemacht und erfolgte vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017. Aufgrund eines formalen Fehlers in der Bekanntmachung vom 19.05.2017 musste die öffentliche Auslegung erneut bekannt gemacht und wiederholt werden. Die erneute Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2017 und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017. Der zu dieser Auslegung offengelegte Bebauungsplanentwurf enthielt gegenüber dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschlossenen Bebauungsplanentwurf vom 26.04.2017 redaktionelle Änderungen mit Stand vom 12.07.2017, da sich zwischenzeitlich die Gesetzesfassungen zum BauGB, zur BauNVO und zur Planzeichenverordnung geändert hatten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung wurden entsprechend des vom Ausschuss beschlossenen Standes ausgelegt. Des Weiteren wurde die aus der ersten öffentlichen Auslegung nunmehr vorliegende Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 07.07.2017 sowie die Stellungnahme einer Privatperson vom 05.07.2017 als umweltbezogene Stellungnahme zusätzlich mit ausgelegt.

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 beigelegt.

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 12.01.2017 in Form einer Diskussionsveranstaltung in der Aula des Haaner Krankenhauses durchgeführt. Das Protokoll der Veranstaltung mit den Stellungnahmen der Verwaltung und der beteiligten Ingenieurbüros ist der Anlage 2 zu entnehmen. Nach der Bürgerveranstaltung wurde im Nachgang noch eine Anregung beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht zu Protokoll gegeben. Diese ist mit der Stellungnahme der Verwaltung der Anlage 3 zu entnehmen. Aus den vorgetragenen Anregungen haben sich keine Änderungen der Planung ergeben.

2.2 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und im Verfahren nach § 4a (3) Satz 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017 im Flur des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht. Aufgrund eines formalen Fehlers in der Bekanntmachung vom 19.05.2017 musste diese und die öffentliche Auslegung selbst wiederholt werden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.07.2017 und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017. Die im Rahmen beider Auslegungszeiträume nach § 3 (2) BauGB seitens der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung den Anlagen 4.1 und 4.2 zu entnehmen. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen zu der geplanten Stellplatz-anlage im westlichen Plangebiet, hat der Vorhabenträger die hieraus resultierenden Lärmimmissionen fachgutachterlich prüfen lassen. Durch das beauftragte Büro Peutz Consult wurde festgestellt, dass auf dem benachbarten Grundstück Robert-Koch-Str. 8 die Immissionswerte um bis zu 1,1 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Aufgrund dessen hat das Büro in einem weiteren Untersuchungsschritt geprüft, ob die Richtwerte bei einer Überdachung der Stellplätze und der Errichtung einer geschlossenen westlichen Rückwand mit entsprechenden schalldämmenden Eigenschaften die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorab beschriebenen Anlage die Richtwerte sowohl zum Tages- als auch zum Nachtzeitraum eingehalten werden können. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und anstatt der bisherigen Stellplatzanlage eine Carportanlage mit der entsprechenden Schalldämmung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Um diese Anlage besser in die Bebauung einzufügen ist ihr Dach zudem mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.

Die Begründung wurde zudem entsprechend der vorgenommenen Änderungen und der sonstigen Ausführungen in der Anlage 4.1. und 4.2 klarstellend und redaktionell angepasst.

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 incl. der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden (Vorhabenträger, 3 betroffene Eigentümer der benachbarten Grundstücke und dem

Kreis Mettmann) erneut vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.09.2017 wurde ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 17.10.2017 zu den vorgenommenen Änderungen Stellung zu nehmen. Die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 4.3 zu entnehmen. Durch die berührte Behörde wurden keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der betroffenen Öffentlichkeit wurden die bisher angedachten Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Lärmschutz nochmals fachanwaltlich und durch die Verwaltung geprüft. Diese Prüfung ergab, dass die vorgenommenen Festsetzungen zum Schallschutz nochmals angepasst werden mussten. So sind die Vorgaben zum Schallschutz als zwingende Festsetzung im Bebauungsplan und im VEP aufzunehmen. Der bisher angedachte Spielraum für die Höhe der Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand plus schallgedämmte Überdachung) wurde daher wieder zurückgenommen und die Maßnahme zwingend festgesetzt. Zur Klarstellung, dass es sich bei Wand und Überdachung um eine Lärmschutzmaßnahme handelt, wurde der Begriff Carportanlage wieder durch Stellplätze ersetzt. Durch die vorgenannten Anpassungen musste die betroffene Öffentlichkeit (Vorhabenträger und der Eigentümer des unmittelbar westlich angrenzenden Grundstückes) erneut gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit den angedachten Änderungen im VBP, VEP und in der Begründung beteiligt werden. Die Grundzüge der Planung waren auch durch diese Änderungen nicht betroffen. Mit Schreiben vom 26.10.2017 wurde der betroffenen Öffentlichkeit erneut Gelegenheit gegeben, zu den vorgenommenen Änderungen Stellung zu nehmen. Seitens der Beteiligten wurde den Änderungen zugestimmt und keine Anregungen vorgebracht.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2017 über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des Offenlagezeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aufgrund der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auch den Trägern mit Schreiben vom 24.07.2017 erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum Ende der Offenlagefrist am 01.09.2017 gegeben. Die im Rahmen dieser beiden Beteiligungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung den Anlagen 5.1 und 5.2 zu entnehmen. Durch die Anregungen der Träger im Rahmen der öffentlichen Auslegungen ergaben sich keine Änderungen in der Planung.

2.4 Anfrage zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch seine 38. Änderung wurde mit Schreiben vom 22.05.2017 zudem die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) und

(5) Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet. Bedingt durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB konnte die landesplanerische Anfrage in einem Schritt erfolgen. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht (s. Anlage 5.1 Nr. 1).

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen unter Punkt 2.1-2.4 entsprechend den Prüfergebnissen der Verwaltung zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- u. Erschließungsplan

3.1 Planzeichnungen

Der zum Satzungsbeschluss anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2017 und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.10.2017 sind der Anlage 6 und 7 zu entnehmen. Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Änderungen wurden wie bereits unter Punkt 2.2 erläutert in die Planentwürfe zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet (s. Planzeichnung und textliche Festsetzungen Nr. 5, 6 und 8). Zudem wurde auch die westliche Stellplatzfläche an der Robert-Koch-Straße in beiden Plänen um 1,- m nach Süden verlagert, um eine ausreichende Aufstellfläche für die Feuerwehr zu erhalten. Aufgrund einer erneuten Änderung des BauGB wurden auch die Rechtsgrundlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals angepasst.

3.2 Begründung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung mit Stand vom 20.10.2017 ist der Anlage 8 zu entnehmen. Die Begründung wurde entsprechend der vorgenommenen Änderungen zum Schallschutz ergänzt und entsprechend der sonstigen Ausführungen in den Anlagen 4.1. bis 4.3 klarstellend und redaktionell angepasst. Zu nennen sind hier insbesondere ergänzende Darstellungen zum Planverfahren unter Punkt 2 der Begründung, klarstellende Erläuterungen zum bestehenden Planungsrecht unter Punkt 4.5, klarstellende Erläuterungen unter Punkt 6.2 zum Maß der baulichen Nutzung, Erläuterungen zur geänderten Stellplatzanlage unter Punkt 6.5 und 6.6, klarstellende Erläuterungen unter Punkt 6.7 zum Grünkonzept sowie zur nunmehr angedachten Begrünung der schallgedämmten Überdachung der Stellplatzanlage. Des Weiteren werden unter Punkt 6.8 die Inhalte des Durchführungsvertrages sowie unter Punkt 6.9 die möglichen Werbeanlagen und die Definition von standortgerechten Gehölzen näher erläutert. Zudem werden unter Punkt 8 „Immissionsschutz“ die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Der Begründung wird als neue Anlage 2 die schalltechnische Untersuchung des Büro Peutz Consult vom 21.09.2017 beigelegt.

Die Anlagen zur Begründung werden aufgrund des Umfangs und der z.T. farbigen Darstellungen in der Sitzungsvorlage nicht als Kopie beigelegt. Sie sind im Ratsinformationssystem einzusehen.

4. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Entsprechend des in § 8 (2) Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebots wird durch das Bebauungsplanverfahren auch die Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „Südliche Robert-Koch-Str. II“ erforderlich. Gemäß der gesetzlichen Vorschriften zu einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südliche Robert-Koch-Str. II“ erfolgen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens gemäß § 34 (1) und (5) LPlG mit Schreiben vom 22.05.2017 keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Auch seitens der Träger und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen. Der Flächennutzungsplan kann somit durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 30.08.2017 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage 9 zu entnehmen. Auch im Flächennutzungsplanänderungsentwurf wurden die aufgeführten Rechtsgrundlagen redaktionell geändert, sodass auch dieser gegenüber dem Entwurf zur landesplanerischen Abstimmung und zur öffentlichen Auslegung ein neues Datum zum Verfahrensstand erhält.

5. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Str. II“ incl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils mit Stand vom 20.10.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 20.10.2017 zuzustimmen sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch seine 38. Änderung im Wege der Berichtigung zu beschließen.

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. 188 „Südliche Robert-Koch-Str. II“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird ebenfalls durch Bekanntmachung im Amtsblatt rechtswirksam.

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 Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1 Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Str. II“
- Anlage 2 Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 12.01.2017
- Anlage 3 Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung.
- Anlage 4.1 Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017 mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4.2 Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4.3 Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 5.1 Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB incl. des Ergebnisses der landesplanerischen Anfrage nach § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 5.2 Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung.
- Anlage 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Str. II“ mit Stand vom 20.10.2017
- Anlage 7 Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 mit Stand vom 20.10.2017
- Anlage 8 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 mit Stand vom 20.10.2017
- Anlage 8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188, ISR, Haan 20.02.2017 (*Diese Anlage kann nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden*)
- Anlage 8.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben in der Robert-Koch-Straße in Haan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“), Peutz Consult, 21.09.2017 (*Diese Anlage kann nur im Ratsinformationssystem eingesehen werden*)
- Anlage 9 Entwurf zur 38. Änderung des FNP im Bereich „Südliche Robert-Koch-Str. II“ im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB mit Stand vom 30.08.2017