

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	17.11.2009

**Bebauungsplan Nr. 161 "Champagne" als Bebauungsplan der
Innenentwicklung, § 13a BauGB
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ ist gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gruitener. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gewerblich genutzten Flächen und eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche entlang der Straße Champagne, zwischen der Bahnlinie im Norden und der Gruitener Straße im Süden. Im Westen umfasst das Plangebiet die städtischen Flurstücke Nr. 1221, 1517 und 1582 in Flur 2 der Gemarkung Obgruitener. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung in dieser Sitzungsvorlage.
2. Der beschlossene Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Schreiben des Kreises Mettmann vom 04.08.2009, des Geologischen Diensts NRW vom 20.07.2009 sowie des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege vom 07.08.2009) ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 27.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ und die Planungsziele beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung einer Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

Die Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.06.2009 im Bürgerhaus Gruiten durchgeführt. Die Anregungen zur Planung wurden mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Sitzungsvorlage zum Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 25.08.2009 dargelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2009 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden und Naturschutzverbände frühzeitig an der Planung beteiligt.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 161 ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Champagne um die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen städtischen Flächen. Bei der Ausweisung handelt es sich um betriebliche Erweiterungsflächen, da die Grundstücke nicht selbstständig zu erschließen sind. Die Erweiterungsflächen sind ca. 0,7 ha groß.

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Insbesondere die Festsetzung von Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl machen aus heutiger Sicht im Bereich von Gewerbegebieten keinen Sinn mehr, da die bauliche Höhenentwicklung hierdurch nicht abschließend gesteuert werden kann.

Das Gewerbegebiet muss zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 (4) BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

Die frühere Planungskonzeption vom 27.01.2004 beinhaltete, das Grundstück der ehemaligen Obdachlosenwohnheime über den vorhandenen Stichweg südlich der Eisenbahn anzubinden. Die Verwaltung empfiehlt von diesem Ziel abzurücken, da der Stichweg nicht geeignet ist, den Quell- und Zielverkehr des geplanten Gewerbegebiets aufzunehmen. Ein Ausbau zur Erlangung der erforderliche Straßenbreite ließe sich nur mit aufwendigen Bodenordnungsmaßnahmen realisieren. Der Weg sollte ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung ins Gewerbegebiet Champagne bzw. zukünftig zur K 20 n dienen.

Es weiteren war am 27.01.2004 noch beabsichtigt, im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des BP 161 auch Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 Gruiten, 2. Änderung und Nr. 111 aufzuheben. Hintergrund hierfür war, dass die im Einmündungsbereich Champagne gelegene Wohnbebauung Champagne Nr. 1 und 3 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Gruiten, 2. Änderung als gewerbliche Baufläche überplant worden ist. Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Planungsziele wurde aber bezweifelt, dass sich in diesem Bereich tatsächlich jemals eine gewerbliche Nutzung realisieren lässt. Auch für das im Bebauungsplan Nr. 111 ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im Bereich der Hochstrasse 1 sah man zum Zeitpunkt des Beschlusses der Planungsziele kein Planerfordernis, da sich die Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung entlang der östlichen Hochstrasse einfügt. Aus heutiger Sicht kommt aber für die Champagne Nr. 1 und 3 durchaus eine gewerbliche Nutzung in Betracht und kann aufgrund der Lage nicht ausgeschlossen werden. Eine

Planaufhebung im Bereich Hochstraße 1 könnte bei einer heranrückenden Gewerbenutzung nachteilige Genehmigungstatbeständen nach § 34 BauGB führen. Von dem Ziel der Planaufhebung dieser Teilbereiche sollte deshalb abgesehen werden. Im Planentwurf (siehe unten) werden die betroffenen Teilbereiche nicht in den Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Champagne“ einbezogen.

Entwurfserarbeitung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB hat die Verwaltung entsprechend ihrer Empfehlung zur Änderung der Planungsziele einen Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 erarbeitet. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen, die Hinweise sowie die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Champagne“ sind der Sitzungsvorlage beigelegt (siehe Anlage 3). Es wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Champagne“ einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 28.10.2009 zuzustimmen und seine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 161 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB, der die Bebauungspläne der Innenentwicklung regelt. Denn er dient der Nachverdichtung und es wurde auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen (siehe Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m², enthalten in Anlage 3). An der Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Naturschutzverbände beteiligt. Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, den

Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ durch einen neuen Aufstellungsbeschluss in ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu überführen.

Da bereits die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgt sind, erübrigt sich eine diesbezügliche Beschlussfassung.

Weiteres Vorgehen

Bei erfolgten Beschlüssen wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen die Schreiben des Kreises Mettmann vom 04.08.2009, des Geologischen Diensts NRW vom 20.07.2009 sowie des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege vom 07.08.2009 mit ausgelegt werden (siehe Anlage 2). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebiets zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 "Champagne"
- Anlage 2: Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 "Champagne"
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Champagne" in der Fassung vom 28.10.2009 mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2009 - Teil a)
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Champagne" in der Fassung vom 28.10.2009 mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2009 - Teil b)
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Champagne" in der Fassung vom 28.10.2009 mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2009 - Teil c)