

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	08.10.2020

**Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße,, im Verfahren nach § 13a BauGB;
Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung durch seine 41. Änderung
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer / Ohligser Straße“ und seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.09.2020 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße (Hausnummer 65-53), im Osten durch die Zufahrt zur Bebauung Ohligser Straße 49 und angrenzende Gartengrundstücke der Bebauung Ohligser Straße 42-48, durch die Ohligser Straße im Südwesten und durch die Bebauung und Hofflächen zwischen der Ohligser Straße 60a und der Düsseldorfer Straße 69 im Westen. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der beschlossene Planentwurf mit seiner Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 21.06.2018 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und den Planungszielen zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Haan öffentlich bekannt gemacht. Aufbauend auf dem gefassten und bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss wurde eine beantragte Spielhalle auf die Dauer eines Jahres durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 15 (1) BauGB

zurückgestellt. Gegen den Zurückstellungsbescheid der Stadt Haan wurde gerichtlich vorgegangen. Das Verfahren ist bisher noch nicht abgeschlossen.

Am 27.11.2018 hat die Verwaltung einen Bebauungsplanvorentwurf in den SUVA eingebracht (Sitzungsvorlage 61/253/2018), dem die Ziele und Zwecke der Planung im Detail zu entnehmen waren. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Bebauung im Bereich Düsseldorfer Straße 51 verkleinert, da hier gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen BP 47 kein Planungserfordernis besteht (s. Anlage 1). Der SUVA hat dem Bebauungsplanvorentwurf incl. seiner Vorentwurfsbegründung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Planverfahren weiter zu führen. Des Weiteren wurde beschlossen, die Vorentwurfsplanung auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen, um die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan durch seine 41. Änderung im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend der Beschlusslage wurden die Unterlagen in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 04.12.2018 wurden zudem die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.01.2019 gegeben.

Da die vorgenommene Zurückstellung im Juli 2019 auslief und bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 196 noch keine Rechtskraft erlangt hatte, wurde durch den Rat der Stadt Haan am 09.04.2019 zur Sicherung der Planungsziele und um zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 196 widersprechen, die Veränderungssperre Nr. 27 beschlossen und am 26.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Im Oktober 2019 wurde das Ingenieurbüro Andreas Rehm mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung lag im Januar 2020 vor.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 09.06.2020 die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB für die Dauer eines Jahres beschlossen und am 19.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht.

2. Stellungnahmen aus der Bürgerschaft im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Gemäß Beschluss des SUVA vom 27.11.2018 hat die Verwaltung die beschlossenen Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 im Flur des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit ausgelegt. Die Auslegung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Stadt Haan am 30.11.2018 bekannt gemacht. Zudem wurden die Planunterlagen auf der homepage der Stadt Haan veröffentlicht. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen sind der Anlage 2 dieser Sitzungsvorlage mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung zu entnehmen.

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf Grundlage der Vorentwurfsplanungen durchgeführt. So wurden diese mit Schreiben vom 04.12.2018 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.01.2019 gegeben. Die einzelnen Stellungnahmen sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

4. Bebauungsplanentwurf

Aufbauend auf dem oben aufgeführten Bebauungsplanvorentwurf, den Ergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung hat die Verwaltung den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ abschließend erarbeitet. Als wesentliche Änderungen gegenüber der Vorentwurfsplanung sind zu nennen:

- Einarbeitung der Ergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung mit entsprechenden textlichen Festsetzungen und Isophonenplänen
- Veränderung der Gebietsabgrenzung zwischen dem MI 4 und dem GE_e 1 aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
- ergänzende Ausführungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in der Begründung aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung sind im Detail dem Bebauungsplanentwurf, seiner Begründung jeweils mit Stand vom 01.09.2020 sowie dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen (siehe Anlagen 4 bis 6). Die Schalltechnische Untersuchung ist aufgrund ihres Umfangs nur im Ratsinformationssystem hinterlegt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes noch eine Gewerbefläche dar. Um in diesem Bereich nunmehr eine Mischgebietsausweisung festsetzen zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend wurde durch die Verwaltung ein Entwurf zur beabsichtigten Anpassung im Wege der Berichtigung (41. Änderung im Bereich „Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum“) erarbeitet, welcher der Anlage 7 zu entnehmen ist.

6. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 mit seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.09.2020, zuzustimmen und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Auch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans (41. Änderung) im Wege der Berichtigung wird mit ausgelegt.

Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen folgende Schreiben mit ausgelegt werden (s. hierzu auch Anlage 8):

- Schreiben des Kreises Mettmann vom 15.01.2019 zum Bebauungsplan bzw. vom 14.01.2019 zur Flächennutzungsplanänderung
- Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 18.12.2018

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes muss der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (41. Änderung) zudem der Bezirksplanungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt werden. Um ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu verzögern kann in diesen Fällen das landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 34 (1) und (5) LPIG NRW in einem Verfahrensschritt zur öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen sowie sämtliche bisher vorgebrachten Anregungen werden nach Abschluss der vorgenannten Verfahren geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

7. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

Durch den Bebauungsplan Nr. 196 werden primär Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen oder eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen nicht. Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“. Die getroffenen Regelungen sind im Detail dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen.

Obwohl durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, wurden in den Bebauungsplan insbesondere Regelungen zu Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Vorgartengestaltung aufgenommen. Hierdurch soll langfristig eine stärkere Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden, was neben der stadtgestalterischen Aufwertung insbesondere auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Verzögerung und Verringerung des Regenwasserabflusses dient. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Finanz. Auswirkung:

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

Anlage:

- Anlage 1 Lage des zur Aufstellung beschlossenen Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“
- Anlage 2 Anregungen zur 41. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung und zum BP Nr. 196 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 3 Anregungen zur 41. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung und zum BP Nr. 196 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4 Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“, Stand 01.09.2020
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr.196 in der Fassung vom 01.09.2020
- Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 196, Ingenieurbüro Andreas Rehm, Haan 15.01.2020 als Anlage 1 zur Begründung
Hinweis: Diese Anlage ist nur im Ratsinformationssystem einsehbar.
- Anlage 7 Entwurf zur 41. Änderung des FNP im Bereich „Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum“ im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB mit Stand vom 01.09.2020
- Anlage 8 Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit Stand vom 01.09.2020