

| Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau | 01.12.2020 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 08.12.2020 |

**39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal,, und
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal" im
Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
hier: **Beschluss über Anregungen, § 3 (1), (2), § 4 (1) und (2) BauGB;
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB****

Beschlussvorschlag:

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB, über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ in der Fassung vom 01.12.2020 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 01.12.2020 und dem separat erstellten Umweltbericht in der Fassung vom 03.12.2020 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Es wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Marktweg“, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der Düsselberger Straße. Ausgenommen ist das Gelände der IKK. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal“ in der Fassung vom 01.12.2020 mit ihrer Begründung und dem separat erstellten Umweltbericht, jeweils in den Fassungen vom 01.12.2020, wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Es wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, der Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Marktweg“, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der

Düsselberger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“, zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ sowie zur Durchführung einer Diskussionsveranstaltung zur Bauleitplanung gefasst.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 03.02.2017 wurde die Diskussionsveranstaltung am 15.02.2017 im Bürgersaal Gruiton durchgeführt. Gleichzeitig konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht über die Planunterlagen informieren. Zudem konnten die Unterlagen auch auf der homepage der Stadt Haan eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 26.01.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Nachbargemeinden und die Naturschutzverbände gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig zur Bauleitplanung beteiligt. Auch die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 (1) LPlG erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2017. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Unter Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 einschl. seiner Begründung und dem separaten Umweltbericht und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ einschl. seiner Begründung und dem separaten Umweltbericht erarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 26.05.2020 vorgelegt. Daraufhin beschloss der Ausschuss die öffentliche Auslegung der v.g Bauleitplanung.

Der Beschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.06.2020 bis zum 17.07.2020 durchgeführt.

Auf Grund von vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert / ergänzt, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe Kap. 2.3.2).

2. Stellungnahmen

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit über alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen einschließlich der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entscheiden. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung mit dem jeweiligen Prüfergebnis der Verwaltung wurden entsprechend dieser Sitzungsvorlage beigelegt (Anlagen A und B).

2.1 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 08.06.2020 bis zum 17.07.2020. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2020 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und Ihnen wurde zeitgleich die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB gegeben. Mit Schreiben vom 02.06.2020 erfolgte die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 34 (5) Landesplanungsgesetz (LPlG) zum Entwurf der 39. FNP-Änderung.

Die seitens der beteiligten Behörden und Stellen und der Naturschutzverbände vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Bezirksregierung sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage C zu entnehmen. Seitens der Bürgerschaft wurde eine verspätete Stellungnahme vorgebracht.

2.2 Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Die Berücksichtigung einiger vorgebrachter Anregungen und Stellungnahmen führt - vorbehaltlich der Beschlussfassung - zu Änderungen/Ergänzungen der Bauleitplanung.

2.2.1 Bebauungsplan:

- Auf Grund der Stellungnahme des Kreises Mettmann wurde das Schallgutachten bzgl. der Bewertung des Schienenverkehrslärms ergänzt. Hierdurch ergeben sich im Bebauungsplan Änderungen hinsichtlich der Eintragungen der maßgeblichen Außenlärmpegel. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans sind hiervon nicht betroffen.
- Unter A Nr. 12.1 der textlichen Festsetzungen (Vermeidung von Vogelschlag) wurden unter den nur ausnahmsweise zulässigen Verglasungen zusätzlich *verglaste Balkonbrüstungen* aufgenommen.
- Unter A Nr. 12.4 der textlichen Festsetzungen (Gestaltung von befestigten Flächen) wurde zusätzlich aufgenommen, dass öffentliche Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.
- redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen
Unter A Nr. 4 der textlichen Festsetzungen (Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze) wurde der Bezug zu den lärmtechnisch relevanten Erschließungsanlagen präzisiert, hier also auf die *Düsselberger Straße* und die *Dörpfeldstraße* begrenzt (von den innerhalb und östlich des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen selbst gehen nur geringe Lärmemissionen aus).

Des Weiteren wurden die Rechtsgrundlagen hinsichtlich der Fassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Gemeindeordnung

aktualisiert. Unter A Nr. 7 der textlichen Festsetzungen wurde das Datum der Fassung der schalltechnischen Untersuchung aktualisiert.

2.2.2 Begründungen und Umweltberichte:

- aktualisierte schalltechnische Untersuchung
Die Begründungen und Umweltberichte zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 und zur 39. FNP-Änderung wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.
- Ordnungsverfügung Regenüberlaufbecken Sinterstraße
Auf Grund von Stellungnahmen der Bezirksregierung Düsseldorf und des Kreises Mettmann hinsichtlich der bestehenden Ordnungsverfügung bzgl. der Mischwassereinleitung aus dem Regenüberlaufbecken (RÜB) Sinterstraße in die Düssel wurden die Begründungen sowie die Umweltberichte zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 und zur 39. FNP-Änderung um Aussagen zu den abflusswirksamen Flächen, zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung und zur Vermeidung von Regenwassereinträgen im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung Am Marktweg an den entsprechenden Stellen ergänzt bzw. geändert.
- redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen
Die Begründung und der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 und zu 39. FNP-Änderung wurden redaktionell überarbeitet (klarstellende Ergänzungen, Änderungen und Streichungen, Korrekturen von Rechtschreibfehlern usw.).
So wurden die Begründungen und die Umweltberichte hinsichtlich der Angaben des aktualisierten Schallgutachtens ergänzt bzw. geändert.
Ebenso wurden die Begründungen und die Umweltberichte hinsichtlich der Ausführungen zur Entwässerungssituation bzw. zum Umgang mit Starkregenereignissen (hier in Bezug zu den Grundstücken Am Marktweg) ergänzt.
Schließlich mussten der Umweltbericht und die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 hinsichtlich des vom Abriss des Bürgerhauses betroffenen Gehölzbestandes nach Baumschutzsatzung korrigiert werden. Die Korrektur wurde zum einen erforderlich, weil zwei ursprünglich erfasste Bäume anlässlich einer nochmaligen Begehung als abgängig eingestuft wurden, insbesondere aber deshalb, weil die Beurteilung des vom Abriss betroffenen Baumbestandes auf fehlerhaften Annahmen beruhte: So wurden Bäume des zusammenhängenden Bestands nach § 4 (1) Buchst. b der Baumschutzsatzung (baurechtlich begründete Nutzung) als nicht ersatzpflichtig eingestuft, obwohl sie nach dieser Vorschrift ersatzpflichtig gewesen wären.
Andere Bäume wurden als ersatzpflichtig eingestuft, obwohl sie nach § 3 Absatz 2 Nr. 5 der Baumschutzsatzung (unaufschiebbare Maßnahmen zur Gefahrenabwehr) nicht ersatzpflichtig waren.
Da der von den Fehlannahmen betroffene Teil des Baumbestandes ausschließlich im Zuge der Abrissarbeiten beseitigt wurde, erfolgte die Neubewertung dieses Gehölzbestandes nunmehr einheitlich auf der Grundlage des § 3 Absatz 2 Nr. 5 der Baumschutzsatzung.

Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie dienen entweder der Klarstellung bzw. der Konkretisierung der im ausgelegten Planentwurf bereits enthaltenen Festsetzungen oder sind rein deklaratorischer Natur. Sie berühren auch nicht die Rechte Dritter in abwägungsrelevanter Form. Auswirkungen auf die Planung sind hiermit nicht verbunden. Damit entfällt das Erfordernis einer erneuten Beteiligung.

Der Entwurf der 39. FNP-Änderung bleibt bis auf die geänderten Rechtsgrundlagen und die damit verbundene Aktualisierung des Standes unverändert (Anlage D). Der geänderte Bebauungsplan, die geänderten Begründungen und Umweltberichte sind den Anlagen E bis I zu entnehmen. Die Änderungen sind in Rot markiert. In den Originalunterlagen erfolgt keine farbige Darstellung.

3. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

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“.

Nähere Ausführungen zu den durch die Planung betroffenen Wirkungsbereichen gem. § 1 (6) BauGB sind den Planunterlagen in den Anlagen zu entnehmen.

4. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, dem Prüfergebnis bzgl. der vorgebrachten Stellungnahmen zuzustimmen, die 39. FNP-Änderung i. d. F. vom 01.12.2020 mit ihrer Begründung und dem Umweltbericht, jeweils i. d. F. vom 01.12.2020 zu beschließen und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 mit seiner Begründung, jeweils i.d.F. vom 01.12.2020 und dem Umweltbericht i. d. F. vom 03.12.2020 als Satzung zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Nach Erteilung der Genehmigung und der erfolgten Bekanntmachung der 39. FNP-Änderung im Amtsblatt der Stadt Haan kann auch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

Finanz. Auswirkung:

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstandenen Planungskosten sind durch die hierfür eingestellten Haushaltsmittel gedeckt.

Anlagen:

- Anlage A: Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage B: Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Naturschutzverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Anlage C: Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Naturschutzverbände im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, § 3 (2) BauGB
- Anlage D: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bürgerhausareal" in der Fassung vom 01.12.2020
- Anlage E: Begründung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bürgerhausareal" vom 01.12.2020
- Anlage F: Umweltbericht zur 39. Änderung des FNP im Bereich "Bürgerhausareal" vom 01.12.2020
- Anlage G: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal" mit Stand vom 01.12.2020
- Anlage H: Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal" mit Stand vom 01.12.2020
- Anlage I: Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal" mit Stand vom 03.12.2020

Die folgenden Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung sind aufgrund Ihres Umfanges nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

- Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON, Köln (29.10.2020): ACB 0719 – 408674 - 973, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung "Bürgerhausareal" der Stadt Haan
- Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Neuss (20.02.2020): Sachverständigengutachten bzgl. Artikel 12 Seveso III / § 50 BImSchG