

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	27.04.2021

**Bebauungsplan Nr. 203 "Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Anpassung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung des FNP) im Bereich "Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof" im Wege der Berichtigung  
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;  
Beschluss der Planungsziele;  
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in Haan (Gemarkung Haan, Flur 30). Es umfasst die Flurstücke 384, 388, 390, 392, 394, 398 und 403. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Den Planungszielen und dem Vorentwurf der Begründung gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Der Flächennutzungsplan im Bereich „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ ist im Wege der Berichtigung (45. Änderung des Flächennutzungsplanes) anzupassen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB erfolgt aufgrund der Covid-19-Pandemie in Form einer Online-Beteiligung für die Dauer von zwei Wochen.

**Sachverhalt:**

An der Böttinger Straße 21 befindet sich ein Grundstück samt Hallengebäude, welches ehemals durch einen Baumarkt genutzt wurde. Im Jahr 2020 ist das Grundstück von einem Unternehmen der Werkzeugherstellung (nws-tools) erworben worden, das an diesem Standort unter Nutzung des Gebäudebestandes Betriebsteile von anderen deutschlandweiten Standorten zusammenführen möchte und in diesem Sinne den Standort für Herstellung, Lagerhaltung und Distribution ausbauen möchte.

In einer ersten Stufe sollen am Standort rund 45 Mitarbeiter, im Zuge der Standortentwicklung später bis zu rund 80 Mitarbeiter beschäftigt sein.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 26.05.2020 (Vorlage WTK/053/2020) hat der Ausschuss dem städtebaulichen Ziel, den Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet umzuplanen zugestimmt. Mittlerweile hat das Unternehmen ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans beauftragt.

Ein Planungsvertrag zur Regelung der Rahmenbedingungen wird mit dem Unternehmen nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses abgeschlossen. Zum Satzungsbeschluss wird ein, den Bebauungsplan ergänzender, Städtebaulicher Vertrag mit dem Unternehmen abgeschlossen.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121b und ist dort entsprechend der vormaligen Nutzung als Sondergebiet (SO) „Baumarkt / Gartencenter“ (s. Anlage 2) festgesetzt.

### **Planungsziele:**

Die derzeitige Festsetzung eines Sondergebietes widerspricht dem oben dargestellten Vorhaben und der Nutzung des Grundstückes durch einen Gewerbebetrieb. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll daher die Festsetzung einer Gewerbefläche (GE) vorsehen. Weiterhin sollen u.a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage baulicher Anlagen und andere Betriebsteile sowie die Zufahrtsmöglichkeiten gesteuert und Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden (s. Anlage 3).

### **Planverfahren:**

Zur Umsetzung des Planungszieles einer sinnvollen Nachnutzung des Grundstückes und seiner vorhandenen Gebäude ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden wird. Zudem wird der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen.

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. Gleichwohl sind alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung einzustellen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche entfällt

zudem der rechtlich erforderliche Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung bleibt hiervon unberührt.

**weitere Vorgehensweise:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 203 „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ zu fassen. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung frühzeitig über das Vorhaben unterrichtet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Online-Beteiligung zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB informiert. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

**Finanz. Auswirkung:**

Die anfallenden Planungs- und etwaige Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und Grundstückseigentümers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ und die damit in Verbindung stehende FNP-Änderung keine zusätzlichen Kosten.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 203
- Anlage 2: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 121b
- Anlage 3: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 203 in der Fassung vom 29.03.2021