

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	27.04.2021
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2021
Rat	11.05.2021

**39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal,, und
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ im
Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB**

**hier: Aufhebung des Beschlusses der 39. FNP-Änderung im Bereich
„Bürgerhausareal,, vom 15.12.2020; Aufhebung des Satzungsbeschlusses der
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ vom 15.12.2020;
erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur 39. FNP-Änderung**

Beschlussvorschlag:

1. Der am 15.12.2020 gefasste Beschluss 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 aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Es wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, der Wohnbebauung südlich 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.

2. Der am 15.12.2020 gefasste Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ in der Fassung vom 01.12.2020 mit seiner Begründung vom 01.12.2020 und dem separat erstellten Umweltbericht in der Fassung vom 03.12.2020 wird aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Es wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung südlich 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 Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Die von den Änderungen berührten Stellen werden gemäß § 4a (3) BauGB zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ in der unveränderten Fassung vom 01.12.2020 mit ihrer geänderten Begründung und dem geänderten Umweltbericht, jeweils in den Fassungen vom 29.03.2021 erneut beteiligt.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren / Sachlage

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat in Vertretung des Rates der Stadt Haan am 15.12.2020 die Beschlüsse zur o. g. Bauleitplanung gefasst.

Anschließend wurden die vollständigen Unterlagen zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35, zur Genehmigung vorgelegt. Nach dortiger Prüfung wurde die Verwaltung darüber informiert, dass die vorgelegte Planung Mängel aufweise, die einer Genehmigung entgegenstehen.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wird beanstandet, dass sich sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung nicht klar genug von den Ausführungen zur 4. Änderung des BP 93 absetzen und vielmehr oftmals auf deren Ausführungen verweisen. Da der Geltungsbereich der 39. FNP-Änderung jedoch neben dem der 4. Änderung des BP 93 auch das Gelände der Innungskrankenkasse beinhaltet, fehlen diesbezügliche Angaben in der Begründung und im Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung. Insbesondere sind aus Sicht der Bezirksregierung Angaben zu den Bereichen Immissionsschutz (Verkehrslärm) und Artenschutz zu ergänzen, da ansonsten Abwägungsdefizite vorlägen.

Außerdem fehle eine positive Stellungnahme des LVR, rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege. Diese sei noch zu erbringen, da der Verweis auf eine positive Stellungnahme aus einem früheren Verfahren nicht ausreiche. Die Bezirksregierung regt an, das genehmigungsverfahren zur 39. FNP-Änderung zurückzuziehen, um die erforderlichen Angaben zu ergänzen.

1.1 Schallimmissionen:

Lt. Mitteilung der Bezirksregierung fehlen in der Begründung und im Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung gutachterliche Angaben darüber, ob angesichts der bestehenden Belastung durch Verkehrslärm auch das im Geltungsbereich gelegene IKK-Gelände – neben dem Bürgerhausareal – als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Es müsse bereits auf Ebene des FNP ausgeschlossen werden, dass im anschließenden Bebauungsplanverfahren in eine unlösbare Konfliktlage hineingeplant werde.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Parkplatzlärm aus dem IKK-Gelände bei der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des BP 93 nicht berücksichtigt wurde (keine unmittelbare FNP-Relevanz).

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung lassen sich angesichts der höchstens mittleren Verkehrsbelastung der Dörpfeldstraße von rd. 4.500 Kfz/Tag (**und** Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h!) sowie der Düsseldorf Straße von rd. 2.500 Kfz/Tag auch im Bereich des IKK-Geländes Wohnbauvorhaben unter Festsetzung entsprechender, passiver Schallschutzmaßnahmen zwanglos entwickeln. Dies belegen Bauleitplanverfahren in **deutlich stärker belasteten Bereichen** (z. B. 139, Friedrichstraße/Nordstraße; BP 28a, 2. Änderung, Diekerstraße/Talstraße; BP 19, 2. Änderung „Heidfeld“; BP 120 „Felsenquelle“ und BP 121b „Querspange“ Böttingerstraße). Es ist nicht zu erwarten, dass mit der 39. FNP-Änderung in eine lärmtechnisch unlösbare Konfliktsituation („unzumutbare Wohnverhältnisse“) hineingeplant wird

Schließlich ist aus Sicht der Verwaltung nicht die derzeitige Darstellung im FNP (hier: 16. Änderung des FNP, Darstellung Gewerbegebiet), sondern die **bestehende Festsetzung** des Grundstücks im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung maßgeblich: Dieser setzt für das IKK-Grundstück bereits heute ein **allgemeines Wohngebiet** (WA) fest, welches hier mit einer Gemeinbedarfsnutzung (Verwaltungsgebäude) überlagert ist. Die mit der 39. FNP-Änderung geplante Ausweisung einer „normalen“ Wohnbaufläche steht hier nicht im Konflikt zu der bestehenden Nutzung der IKK, da nach § 4 (3) BauNVO Anlagen für Verwaltungen z. B. in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässig sind. Dies ist auch Inhalt der am 15.12.2020 beschlossenen Begründung zur 39. FNP-Änderung (Kapitel 3.5 und Kapitel 4.1).

Die Verwaltung hat die Sachlage mit der zuständigen Stelle bei der Bezirksregierung erörtert; im Ergebnis besteht die Bezirksregierung auf ein (erneutes) Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des geforderten, gutachterlichen Nachweises, um aus ihrer Sicht bestehende Abwägungsdefizite auszuräumen. Da im gleichen Zuge auch der Parkplatzlärm aus dem IKK-Gelände im Bebauungsplan berücksichtigt werden kann, hat die Verwaltung das Fachbüro mit den erforderlichen Ergänzungen (Berücksichtigung des Parkplatzlärms IKK in der schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung **und** separater Bericht zur 39. FNP-Änderung, hier: Nachweis, für das IKK-Gelände ein Wohngebiet ausweisen zu können) beauftragt. Die Ergänzungen wurden kurzfristig angefertigt.

1.2 Artenschutz:

Die Bezirksregierung fordert in Analogie zur Schallproblematik zusätzliche artenschutzrechtliche Ausführungen zur Beschaffenheit des IKK-Geländes, aus welchen hervorgeht, dass die dortige Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht zu einer unlösbaren, artenschutzrechtlichen Konfliktsituation im nachgeschalteten Bebauungsplan führen wird. Der Verweis auf den Umweltbericht zur 4. Änderung des BP 93 reicht nicht aus, da hierin das IKK-Gelände nicht betrachtet wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Lt. dem Inhalt der am 15.12.2020 beschlossenen Begründung zur 39. FNP-Änderung ist das IKK-Gelände Bestandteil der 39. FNP-Änderung und als solcher ebenso Bestandteil des innerstädtischen, besiedelten Bereichs. Die Angaben im Umweltbericht zur 4. Änderung des BP 93 basieren auf einer „Messtischblatt-Abfrage“ bei der Datenbank des LANUV und ziehen dem entsprechend auch das Umfeld mit ein. Eine gutachterliche, ortsbezogene Kartierung war und ist nicht erforderlich. Das IKK-Gelände unterscheidet sich unter artenschutzrechtlichen Aspekten in keiner Weise von dem Bürgerhausareal bzw. seinem Umfeld, weshalb im Umweltbericht auch nicht gesondert darauf eingegangen wurde. Auch hier ist ein „hineinplanen“ in eine artenschutzrechtlich unlösbare Konfliktsituation mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Da die Begründung und der Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung bereits hinsichtlich der schalltechnischen Angaben ergänzt werden müssen, ist es sinnvoll, auch die gewünschten artenschutzrechtlichen Klarstellungen (etwa zur Habitatausstattung des IKK-Geländes) zu ergänzen. Da die hinsichtlich des Geltungsbereichs von der Bezirksregierung kritisierte „Unschärfe“ auch andere Umweltaspekte betrifft, sollte der Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung im Rahmen der geforderten Anpassungen auch hinsichtlich dieser Aspekte ergänzt werden.

1.3 Bodendenkmalpflege:

Die Bezirksregierung entnahm den Aufstellungsunterlagen, dass der LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Änderungsverfahren nicht gesondert zum Bauleitplanverfahren beteiligt wurde. Im Hinblick auf das bislang unbebaute Gelände im Nordosten des Geltungsbereichs (3. Änderung BP 93) reiche jedoch der vorgenommene Verweis auf die Stellungnahme aus einem vorangegangenen Beteiligungsverfahren nicht aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Beteiligungs- und damit Abwägungsausfall lässt sich aus den Abwägungsunterlagen **nicht** herleiten. Der LVR, rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege wurde sowohl frühzeitig nach § 4 (1) BauGB, als auch zur Offenlage nach § 4 (2) BauGB als Träger öffentlicher Belange zur Bauleitplanung beteiligt; dies hat die für Haan zuständige Sachbearbeiterin der Verwaltung auf Nachfrage telefonisch bestätigt. Gleichzeitig wurde bestätigt, dass zur Bauleitplanung keine Stellungnahme abgegeben wurde, da der Erkenntnisstand für dieses Areal seit der letzten Stellungnahme zur 16. FNP-Änderung unverändert sei. Nicht eingegangene Stellungnahmen, in der Abwägungstabelle üblicherweise mit dem Vermerk „Stellungnahme liegt nicht vor“ versehen, gelten dem Text des Beteiligungsansprechens zufolge als „indirekt“ positiv („Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt“). Eine nochmalige Beteiligung des LVR, rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, ist somit entbehrlich.

Fehlerhaft, jedoch nicht verfahrensrelevant ist allerdings der in der Abwägungstabelle zur Offenlage unter Nr. 10 enthaltene Hinweis „n. b.“ = „nicht beteiligt“. Zutreffend wäre auch hier der Vermerk „Stellungnahme liegt nicht vor“, wie er der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Trägerbeteiligung zu entnehmen ist. Da zu beiden Beteiligungsschreiben keine Stellungnahme abgegeben wurde, nahm die Verwaltung (unter Bezugnahme auf vorangegangene Verfahren) einen entsprechenden textlichen Hinweis aus der Stellungnahme zur 3. Änderung BP 93 / 16. FNP-Änderung in den Bebauungsplan auf.

2. Weitere Vorgehensweise der Verwaltung

Gemäß den Vorgaben der Bezirksregierung ist eine Genehmigung der 39. Änderung des FNP ohne Ergänzung der Planunterlagen und ohne Beteiligung der hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit nicht möglich. Entsprechend wurde durch die Verwaltung der Genehmigungsantrag zur 39. Änderung des FNP zurückgezogen. Die Verwaltung hat die geforderten gutachterlichen Ergänzungen vornehmen lassen und die Bauleitplanung dementsprechend geändert.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

4. Änderung BP 93:

Auf Grund des hinsichtlich des Parkplatzlärms des IKK-Geländes ergänzten Schallgutachtens haben sich die Isophonenlinien der Beurteilungspegel geringfügig verschoben. Die Isophonenlinien sind demzufolge in der Planzeichnung des Bebauungsplans auszutauschen. Gleichfalls ist das Datum des in den textlichen Festsetzungen zitierten Schallgutachtens zu aktualisieren. Da der Hinweis zum Auftreten von Bodenfunden nicht mehr aktuell ist, ist auch dieser entsprechend anzupassen. Entsprechend sind die Begründung und der Umweltbericht zu ändern. 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. In der Begründung und im Umweltbericht sind die Angaben zum Schallgutachten zu aktualisieren. Die Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden in roter Schrift kenntlich gemacht.

Bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB **nicht** erforderlich.

39. FNP-Änderung:

Das ergänzte Schallgutachten und der separate schalltechnische Bericht zur Entwicklungsmöglichkeit des IKK-Geländes i. R. der 39. FNP-Änderung bedingen entsprechende Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht. Gleichmaßen wurden die artenschutzrechtlichen Ausführungen, sowie die Angaben zu Bodendenkmälern ergänzt. Die Planzeichnung der 39. FNP-Änderung bleibt unverändert. Die Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden in roter Schrift kenntlich gemacht.

Trotz unverändert gebliebener, planerischer Inhalte sollte der Forderung der Bezirksregierung entsprochen und eine Beteiligung zu den vorgenommenen Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt werden, wobei von den Änderungen ausschließlich der Kreis Mettmann (als Aufsichtsbehörde) und die Innungskrankenkasse (IKK) als Grundstücksnachbar berührt sind und somit die Beteiligung auf diese beiden Stellen beschränkt werden kann.

Vor der Erstellung der Sitzungsvorlage hat die Verwaltung die geänderte Begründung und den geänderten Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung, sowie die aktualisierten bzw. ergänzten schalltechnischen Gutachten der Bezirksregierung mit der Bitte um Prüfung zugeleitet. Diesbzgl. wurde signalisiert, dass gegen die geänderten und ergänzten Unterlagen keine inhaltlichen Bedenken mehr bestehen und auf deren Grundlage eine Beteiligung nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden kann.

3. Finanzielle Auswirkungen

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

4. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, der oben beschriebenen Vorgehensweise zuzustimmen und die Aufhebungsbeschlüsse zu fassen. Nach der Durchführung der Beteiligung zur 39. FNP-Änderung wird die Verwaltung die 39. FNP-Änderung i. d. F. vom 01.12.2020 mit ihrer Begründung und dem Umweltbericht, jeweils i. d. F. vom 29.03.2021 und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 mit ihrer Begründung und dem Umweltbericht, jeweils i. d. F. vom 29.03.2021, zusammen mit den Prüfergebnissen bzgl. der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Beschlussfassung vorlegen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Düsseldorf erneut zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat der Verwaltung zugesichert, das erneute Prüfverfahren der 39. FNP-Änderung zeitnah zum Abschluss zu bringen. 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.

Durch die Einbindung des Verfahrens in die Sitzungsabfolge (Aufhebungsbeschlüsse, Beteiligung und abschließende Beschlüsse) entstehen bei der Entwicklung des Bürgerhausareals keine zeitlichen Verzögerungen, da alleine das Verfahren zur Bodenwertermittlung, welches der Vermarktung des Areals voran gehen muss, ca. ein halbes Jahr beanspruchen wird.

Anlagen:

Anlage A: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal“, in der Fassung vom 01.12.2020

Anlage B: Begründung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bürgerhausareal" vom 29.03.2021

Anlage C: Umweltbericht zur 39. Änderung des FNP im Bereich "Bürgerhausareal" vom 29.03.2021

Anlage D: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ mit Stand vom 29.03.2021

Anlage E: Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“, mit Stand vom 29.03.2021

Anlage F: Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ mit Stand vom 29.03.2021

Die folgenden Anlagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung bzw. des Umweltberichts zur 39. FNP-Änderung sind aufgrund Ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON, Köln (27.03.2021): ACB 0719 – 408674 – 973/ 2, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“, der Stadt Haan

Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON, Köln (23.03.2021): ACB 0321 – 408674 – 973/ 3, Ergänzung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ – Kurzbericht –

Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Neuss (20.02.2020):
Sachverständigengutachten bzgl. Artikel 12 Seveso III / § 50 BImSchG