

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	15.06.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ und seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.05.2021 wird zugestimmt. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West und erstreckt sich westlich und südlich der Bebauung Flurstraße 23. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Der beschlossene Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am Mittwoch, den 30.09.2020 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Sitzungssaal statt. In der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 konnten die Unterlagen im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan zudem eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.11.2020 bis 14.12.2020 durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (Sitzungsvorlage SUVA 61/334/2020) sowie auf Basis der vorgelegten Vorentwürfe für den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des durch den Investor beauftragten Planungsbüros Wolters Partner durchgeführt. Das Protokoll der Diskussionsveranstaltung mit den Stellungnahmen der Verwaltung und des beteiligten Ingenieurbüros ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die zusätzlich eingegangenen Stellungnahmen sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf Grundlage der vorgelegten Vorentwürfe für den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Zusätzlich erfolgte die Beteiligung auf Grundlage des Protokolls der Diskussionsveranstaltung sowie dem zwischenzeitlich erarbeiteten Entwässerungskonzept, der Artenschutzprüfung und dem Verkehrsgutachten. Die einzelnen Stellungnahmen sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

4. Bebauungsplanentwurf

Aufbauend auf dem oben aufgeführten Aufstellungsbeschluss und den Ergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat das durch den Investor beauftragte Planungsbüro Wolters Partner einen Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ erarbeitet. Die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung sind dem Bebauungsplanentwurf, der aus Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vorhabenbezogenem Bebauungsplan besteht und der Begründung, jeweils mit Stand vom 21.05.2021, zu entnehmen (siehe Anlagen 4 und 5).

Im Vergleich zu den o.g. ersten Vorentwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gab es, auf Grundlage der bisherigen Beteiligungsschritte und der erarbeiteten Fachplanungen, insbesondere nachfolgende hervorzuhebende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich nun, zur besseren Ausnutzbarkeit der Tiefgaragen- und Gebäudegrundfläche des Gebäudes 1, an der westlichen Seite der Grundstücksgrenze zur Flurstraße. Weiterhin wurde ein Wartebereich für von der Flurstraße einfahrende Pkw vorgesehen, damit es zu keinen Beeinträchtigungen im fließenden Verkehr kommt, da die Rampe nur einspurig befahrbar ist.
- Bei den beiden südlichen Gebäuden (Gebäude 2 und 3) wurde der Abstand zum Baumbestand jeweils noch um rd. einen Meter erhöht, um mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

- Auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen Bereich wird verzichtet, da die Festsetzung als Erhaltungsfläche dem Ziel der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes bereits vollumfänglich Rechnung trägt.

Niederschlagsentwässerung

Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann wurde eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers geprüft und planerisch umgesetzt.

Auch auf Anregung des städtischen Tiefbaumes wurde für die geplante Versickerung ein Fachgutachten vorgelegt, welches sich auch mit möglichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke befasst und solche ausschließt.

Die Versickerung erfolgt über ein modulares Rigolensystem, das über einen Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen wird. Weiterhin ist eine Verwallung als Not-Rückhalteraum vorgesehen, um einen Oberflächenabfluss auf benachbarte Grundstücke in jedem Fall auszuschließen. Durch die Versickerung vor Ort wird der Maßgabe des Wasserhaushaltgesetzes entsprochen und gleichzeitig wird eine zusätzliche Belastung der Kanalisation vermieden.

Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass negative Auswirkungen auf den Baumbestand ausgeschlossen werden. Dies wird auch in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

Anlagen der Begründung

Als Anlage der Begründung wurden verschiedene Gutachten und ergänzende Unterlagen vorgelegt: Dazu gehört unter anderem ein Artenschutzgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, Unterlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers, eine Verkehrsuntersuchung sowie Aussagen zum Baumbestand. (s. Anlagen 5.1 - 5.6). Die Gutachten und ergänzenden Unterlagen als Bestandteil der Begründung sind aufgrund ihres Umfangs nur im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Durchführungsvertrag

Neben den Regelungen zur Niederschlagsentwässerung verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages u.a. zur Umsetzung eines Anteils von 30% der Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die Schaffung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit sowie zur Umsetzung der artenschutzrelevanten bzw. baumschutzrelevanten Maßnahmen.

5. Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf des vorhabebezogenen Bebauungsplans Nr. 199 und seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.05.2021, zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss 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 – neben dem Protokoll zur Diskussionsveranstaltung - folgende Schreiben von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern mit ausgelegt werden (s. hierzu auch Anlage 6):

- Schreiben des Kreises Mettmann vom 12.12.2020
- Schreiben der AGNU Haan vom 25.11.2020
- Schreiben des Geologischen Dienst NRW vom 24.11.2020
- Schreiben des Landesbetriebs Straßen NRW vom 20.11.2020
- Auszug aus der Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung vom 30.09.2020
- Schreiben eines Bürgers vom 04.10.2020
- Schreiben eines Bürgers vom 06.10.2020
- Schreiben eines Bürgers vom 07.10.2020
- Schreiben eines Bürgers vom 06.10.2020
- Schreiben eines Bürgers vom 11.10.2020

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.

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. Finanzielle Auswirkungen

Der Verwaltung entstehen durch die Planung keine externen Kosten. Die anfallenden Planungs- und Durchführungskosten gehen zu Lasten des Investors.

8. 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 einzelnen Wirkungsbereichen, die gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, insbesondere zu sozialen Belangen und Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, lassen sich der Begründung (Anlage 5) entnehmen.

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu Maßnahmen, die sich positiv sowohl auf Nachhaltigkeitskriterien als auch die Generationengerechtigkeit auswirken. Hierbei ist insbesondere hervorzuheben, dass 30 Prozent der Wohnfläche als geförderter Wohnraum umzusetzen sind.

Anlagen:

Hinweis: Drei einzelne Anlagen der Begründung zur Entwässerungsplanung wurden zwecks Übersichtlichkeit für die Vorlage unter Anlage 5.5. B zusammengefasst.

- Anlage 1 Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung am 30.09.2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ inkl. Präsentation
- Anlage 2 Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung
- Anlage 3 Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung
- Anlage 4 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 21.05.2021
- Anlage 5 Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ in der Fassung vom 21.05.2021
 - Anlage 5.1 Schalltechnische Untersuchung des Büros Grasny + Zanolli
 - Anlage 5.2 Verkehrsuntersuchung des Büros Runge IVP
 - Anlage 5.3 A Ergebnisbericht zur Erfassung artenschutzrelevanter Arten des Büros naturgutachten oliver tillmanns
 - Anlage 5.3 B Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Selzner
 - Anlage 5.4 A Erfassung des Baumbestands des Büros Selzner
 - Anlage 5.4 B Bilanzierung des Baumbestands des Büros WoltersPartner
 - Anlage 5.4 C Ergänzende Stellungnahmen zu den Auswirkungen der Versickerungsanlage auf den Baumbestand der Büros Selzner und Füllung
 - Anlage 5.5 A Erläuterung zum Entwässerungskonzept des Büros Selzner
 - Anlage 5.5 B Details zur Entwässerungsplanung des Büros Selzner
 - Anlage 5.5 C Entwässerungskonzept mit Baumbestand des Büros Selzner
 - Anlage 5.5 D Versickerungs- bzw. Bodengutachten des Büros Füllung
 - Anlage 5.6 Architektonisches Konzept des Büros pagelhenn
- Anlage 6 Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit Stand vom 15.06.2021