

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	07.10.2021
Haupt- und Finanzausschuss	26.10.2021
Rat	02.11.2021

**Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp,, im Verfahren nach § 13a BauGB;
Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (36.**

Änderung) im Bereich "Am Langenkamp"

**hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, §§ 3 (1), 4 (1), 3 (2),
4 (2) BauGB;
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. „Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ mit Stand vom 08.02.2021 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 27.05.2021 wird zugestimmt.
Das Plangebiet liegt in Haan-Ost, im östlichen Kurvenbereich der Straße „Am Langenkamp“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 18 die Flurstücke 246, 810 (teilweise), 1683, 2105 und 2120.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Am Schlagbaum“ gemäß dem Entwurf vom 08.02.2021 (36. Änderung des Flächennutzungsplans) im Wege der Berichtigung angepasst.“

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan wurde am 09.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 (s. Anlage 1) sowie zur 36. Flächennutzungsplanänderung (s. Anlage 2) im Wege der Berichtigung gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 07.05.2021.

2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen entscheiden. Entsprechend sind alle in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

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

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 30.05.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses angeboten. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt der Stadt Haan am 20.05.2016, auf der homepage der Stadt Haan sowie über Dreieckständer im Plangebiet bekannt gemacht. Zu dem Veranstaltungstermin sind keine an der Planung interessierten Bürger erschienen, sodass in Abstimmung mit den anwesenden politischen Vertretern eine Vorstellung der Planung nicht erfolgte. Ergänzend konnten die Unterlagen in der Zeit vom 23.05.2016 bis zum 03.06.2016 im Flur des Amtes für Stadtplanung oder auf der homepage der Stadt Haan eingesehen werden. Auch aus diesen Beteiligungsmöglichkeiten liegen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

2.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB, 2 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 14.04.2016 hat die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Nachbarkommunen und die Naturschutzverbände gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die Planung informiert und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.05.2016 gegeben. Die eingegangenen Anregungen mit der Stellungnahme der Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

2.3 Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 19.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 07.05.2021. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

2.4 Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände gemäß § 4 (2) BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 184 unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des Offenlagezeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die im Rahmen der Beteiligung seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände vorgebrachten Anregungen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung der Anlage 4 zu entnehmen.

2.5 Anfrage zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch seine 36. Änderung wurde mit Schreiben vom 22.03.2021 zudem die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet. Bedingt durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB konnte die landesplanerische Anfrage in einem Schritt erfolgen. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 07.05.2021 keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen unter Punkt 2.2-2.4 entsprechend den Prüfergebnissen der Verwaltung zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

3. Bebauungsplan

3.1 Planzeichnung

Im Bebauungsplan wurden keine Änderungen vorgenommen. Der zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2021 ist der Anlage 5 zu entnehmen.

3.2 Begründung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung mit Stand vom 27.05.2021 ist der Anlage 6 zu entnehmen. Die Begründung wurde klarstellend und redaktionell angepasst. U.a. erfolgten ergänzende Darstellungen zum Planverfahren unter Punkt 2 der Begründung. Zudem wurde unter 5.2 „Erschließung und ruhender Verkehr“ ergänzt, dass der Vorhabenträger gemäß dem städtebaulichen Vertrag bereits den gesamten Parkplatz mit Leerrohren für die Nutzung von E-Autos vorbereitet und bereits 5 Ladesäulen anbieten wird. Unter Punkt 6.10 und 8.2 „Schutzgut Pflanzen“ wurden die Aussagen zum Baumschutz angepasst. Nach einer Überprüfung der zu fällenden Bäume durch den Bauhof stehen von den 25 zu fällenden Bäumen nur 12 (anstatt 21) unter der Baumschutzsatzung. Zuvor wurden insbesondere Haselnusssträucher irrtümlicherweise als Bäume bewertet. Zudem wird ergänzt, dass die ca. 41 Ersatzpflanzungen nunmehr auf angrenzenden Flächen des Haaner Bauvereins am Langenkamp angelegt und nicht mehr wie bisher angedacht, über

Ersatzgeldzahlungen abgelöst werden sollen. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt. Unter Punkt 8.2 „Schutzgut Tiere“ wird zudem die Anregung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann aufgenommen, dass die Umsetzung der durchzuführenden Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durch ein Fachbüro zu begleiten ist und die Stadt und die ULB umgehend nach Durchführung informiert werden. Details hierzu werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Dies wurde daher auch unter Punkt 13.2 „Inhalte Durchführungsvertrag“ ergänzend aufgenommen. Des Weiteren hat sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Bauteilen 1, 2 und 3 verpflichtet. Entsprechend wurde dies unter Punkt 9 „Klimaschutz / Energieeffizienz“ ergänzend aufgenommen. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze hat sich von 9 auf 8 Stellplätze auf der städtischen Fläche verringert, um eine Stellplatzbreite von 2,50m umsetzen zu können. Entsprechend wurden unter Punkt 13.5 „Städtebauliche Kenndaten“ die Zahlen angepasst.

Der als Anlage 5 der Begründung vorliegende Baumplan wurde aufgrund der geänderten Anzahl der unter Schutz stehenden Bäume angepasst und ausgetauscht.

Die vorgenommenen Ergänzungen/Anpassungen in der Begründung wurden gelb hinterlegt, um diese leichter nachvollziehen zu können. Im Original der Bebauungsplanbegründung erfolgt diese Hinterlegung nicht.

Die als Anlagen zur Begründung beigefügten Gutachten (Anlagen 6.1-6.5) wurden aufgrund ihres Umfangs und der meist farbigen Darstellungen nicht vervielfältigt. Sie sind ausschließlich im Ratsinformationssystem einsehbar.

4. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Entsprechend des in § 8 (2) Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebots wird durch das Bebauungsplanverfahren auch die Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „Am Langenkamp“ erforderlich. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum“ erfolgen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens gemäß § 34 (1) und (5) LPlG mit Schreiben vom 07.05.2021 keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Auch seitens der Träger und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen. Der Flächennutzungsplan kann somit durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 08.02.2021 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage 7 zu entnehmen.

5. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ mit Stand vom 08.02.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 27.05.2021 zuzustimmen sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch seine 36. Änderung im Wege der Berichtigung zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung und der Zeichnung des Durchführungsvertrages durch die Stadt Haan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird ebenfalls durch Bekanntmachung im Amtsblatt rechtswirksam.

6. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 werden zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen, die der Deckung des Wohnraumbedarfs im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau dienen. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen.

Obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und somit die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, wurden im Bebauungsplan Regelungen zu Dachbegrünung, Baum- und Heckenpflanzungen, wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze / Feuerwehrezufahrten und zur Vorgartengestaltung aufgenommen. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Plangebietes und insbesondere eine Gestaltung des Freiraumes im Übergang zum Außenbereich erreicht werden. Zudem dienen die Maßnahmen der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Verzögerung und Verringerung des Regenwasserabflusses.

Finanz. Auswirkung:

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

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184
- Anlage 2 Lageplan zur 36. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung
- Anlage 3 Anregungen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung
- Anlage 4 Anreg. zur 36. Änd. des FNP im Wege der Berichtigung u. zum vorhabenbez. BP Nr. 184 im Rahmen Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB inkl. des Ergebnisses der landesplanerischen Anfrage nach §§ 34 (1) u. (5) Landesplanungsg mit Prüfergebnis durch Verwaltung
- Anlage 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ incl. Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils mit Stand vom 08.02.2021
- Anlage 6 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.184 in der Fassung vom 27.05.2021
- Anlage 6.1 Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (ISR): Artenschutzprüfung (ASP Stufe I), Stand: 16.07.2020
- Anlage 6.2 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Scheerer der Planungsgruppe Schneider & Partner: Bericht zum Entwässerungskonzept nach DIN 1986-100:2016-12, Projektnummer: 2005003, Stand: 08.02.2021
- Anlage 6.3 Ohlenforst Baubiologie: Messung elektr. u. magnet. Wechselfelder (50 Hz) Einwirkungsbereich der 220/ 380 kV Höchstspannungsfreileitung „Eiberg-Opladen“ (Amprion) 110 kV Hochspannungsfreileitung „Ohligs-Mettmann“ (Westnetz) auf Plangeb. „Am Langenkamp 20-26, Haan“, Stand: 03.11.2020
- Anlage 6.4 Ing.Gesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort, Waldhoff und Partner: Geotechn. Bericht zur Gründung – Neubau 3 unterkellerte Mehrfamilienhäuser, Grundstück Am Langenkamp 20-26 in Haan, Zeichen 8211/Kr, Stand: 19.11.2020
- Anlage 6.5 HGMB Architekten: Baumstandorte gemäß Baumschutzsatzung – Draufsicht – Bestandsbäume, Am Langenkamp 20-26, Wohnbebauung, Stand: 12.07.2021
- Anlage 7 36. Änderung des FNP im Bereich „Am Langekamp“ im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB mit Stand vom 08.02.2021

Hinweis:

Die als Anlagen zur Begründung beigefügten Gutachten (Anlagen 6.1-6.5) wurden aufgrund ihres Umfanges und der meist farbigen Darstellungen nicht vervielfältigt. Sie sind ausschließlich im Ratsinformationssystem einsehbar.