

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. 199 „Flurstraße-Ost,, im Verfahren nach § 13a BauGB
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. 199 „Flurstraße-Ost“ mit Stand vom 14.09.2021 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 14.09.2021 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.

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan wurde am 15.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199 gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.07.2021 bis zum 27.08.2021.

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 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 Vorhabenträger 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.

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

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 23.07.2021 bis zum 27.08.2021. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht. Die eingegangene Stellungnahme sowie das Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 4 zu entnehmen.

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 20.07.2021 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 199 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 5 zu entnehmen.

3. Bebauungsplan

3.1 Planzeichnung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde eine klarstellende und untergeordnete Anpassung der Ausgestaltung der Staffelgeschosse der beiden südlich gelegenen Gebäude vorgenommen. Das als Anlage der Begründung im Rahmen der Offenlage ausgelegte architektonische Konzept beinhaltete noch vier beispielhafte Varianten für die Dach- bzw. Staffelgeschossgestaltung der beiden genannten Gebäude. Da im VEP das zu realisierende Vorhaben möglichst exakt dargestellt werden soll, hat sich der Vorhabenträger nun für eine Lösung entschieden. Eine erneute Offenlage bzw. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist nicht erforderlich, da die Öffentlichkeit zur Ausführung der Staffelgeschosse in allen Beteiligungsschritten Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke lassen sich nicht erkennen; vielmehr lässt sich in Teilen ein Abrücken der Dachterrassenflächen von den Grundstücksgrenzen feststellen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) ergeben sich nicht.

Der zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2021 ist der Anlage 6 zu entnehmen.

3.2 Begründung

Die zum Satzungsbeschluss vorgelegte Begründung mit Stand vom 14.09.2021 ist der Anlage 7 zu entnehmen. Die Begründung wurde ausschließlich redaktionell und klarstellend angepasst. U.a. erfolgten ergänzende Darstellungen zum Planverfahren unter Punkt 2 der Begründung.

Die als Anlagen zur Begründung beigefügten Gutachten und Dokumente (Anlage 7-1 bis Anlage 7-6) wurden aufgrund ihres Umfangs und der meist farbigen Darstellungen nicht vervielfältigt. Sie sind ausschließlich im Ratsinformationssystem einsehbar.

5. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ mit Stand vom 14.09.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 14.09.2021 zuzustimmen.

Nach erfolgter Beschlussfassung und der Zeichnung des Durchführungsvertrages durch die Stadt Haan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan zur Rechtskraft gelangen.

6. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 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, Anpflanzungen sowie zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen vorgenommen. Weiterhin muss das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Finanz. Auswirkung:

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

Anlagen:

Hinweis:

Die als Anlagen zur Begründung beigefügten Gutachten und Dokumente (Anlage 7-1 bis Anlage 7-6) wurden aufgrund ihres Umfangs und der meist farbigen Darstellungen nicht vervielfältigt. Sie sind ausschließlich im Ratsinformationssystem einsehbar.

Drei einzelne Anlagen der Begründung zur Entwässerungsplanung wurden zwecks Übersichtlichkeit für die Vorlage unter Anlage 7.5. 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 | Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung |

- Anlage 5 Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung
- Anlage 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils mit Stand vom 14.09.2021
- Anlage 7 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ in der Fassung vom 14.09.2021
- Anlage 7.1 Schalltechnische Untersuchung des Büros Grasny + Zanolli
- Anlage 7.2 Verkehrsuntersuchung des Büros Runge IVP
- Anlage 7.3 A Ergebnisbericht zur Erfassung artenschutzrelevanter Arten des Büros naturgutachten oliver tillmanns
- Anlage 7.3 B Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Selzner
- Anlage 7.4 A Erfassung des Baumbestands des Büros Selzner
- Anlage 7.4 B Bilanzierung des Baumbestands des Büros WoltersPartner
- Anlage 7.4 C Ergänzende Stellungnahmen zu den Auswirkungen der Versickerungsanlage auf den Baumbestand der Büros Selzner und Fülling
- Anlage 7.5 A Erläuterung zum Entwässerungskonzept des Büros Selzner
- Anlage 7.5 B Details zur Entwässerungsplanung des Büros Selzner
- Anlage 7.5 C Entwässerungskonzept mit Baumbestand des Büros Selzner
- Anlage 7.5 D Versickerungs- bzw. Bodengutachten des Büros Fülling
- Anlage 7.6 Architektonisches Konzept des Büros pagelhenn