

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss  | 13.04.2010     |

**Bebauungsplan Nr. 126 "Fuhr" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB;**

**25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Fuhr" im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB**

**hier: Beschluss zur Beteiligung, § 13a (2) Nr.1, § 13 (2) BauGB,  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Fuhr“ mit der Begründung in der Fassung vom 25.03.2010 wird zugestimmt.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich den rechtskräftigen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 9G. Die genaue Gebietsabgrenzung erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Der 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Fuhr" im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 14.01.2010 wird zugestimmt. Der Geltungsbereich liegt in Haan-Gruiten südlich der Straße "Fuhr" zwischen dem Fahrweg "Ehlenbeck" und dem Gewerbe-/Industriegebiet an der Leichtmetallstraße. Die genaue Gebietsabgrenzung erfolgt durch die Planzeichnung.
3. Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB wird beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen wird.
4. Die Planentwürfe mit den zugehörigen Begründungen und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

## **Sachverhalt:**

### **Bisheriges Verfahren**

Am 01.10.1985 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Düsselberg / Fuhr“ erstmalig gefasst. Es war beabsichtigt, den verbliebenen, noch immer rechtskräftigen westlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 9G aus dem Jahre 1974 aufzuheben und durch den Bebauungsplan Nr. 126 zu ersetzen:

Die im Bebauungsplan Nr. 9G großzügig festgesetzten industriell - gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten sollten hierbei im wesentlichen auf die bestehenden Nutzungen begrenzt und eine landschaftsgerechte Eingrünung dieser Baugebiete gewährleistet werden.

In der Zeit nach dem Aufstellungsbeschluss wurden im südlichen Bereich noch auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9G betriebszugehörige Wohngebäude genehmigt und realisiert. Die Vorhaben konnten auf Grund ihrer bezogen auf das jeweilige Grundstück geringen Versiegelungsgrade die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen einhalten.

Im Jahre 2000 wurde zum Bebauungsplan Nr. 126 eine Vorentwurfsplanung erarbeitet, welche dieser Entwicklung Rechnung trägt und ein gegliedertes Industriegebiet vorsah:

Den bestehenden gewerblichen Flächen sollten demnach privat erschlossene, nicht störende Nutzungen (z. Bspl. betriebszugehöriges Wohnen) vorgelagert werden können.

Die im Vorentwurf ausgewiesenen Industriegebiete weichen von dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994 ab, welcher den Bereich "Fuhr" insgesamt als Gewerbegebiet darstellt.

Neuerliche Absichten zu betrieblichen Erweiterungen bedingten in der Folge eine Anpassung des Entwurfskonzeptes (Stand Oktober 2007, siehe SV PIUVA 17/127):

- Erweiterungsmöglichkeit einer bestehenden Firma auf das Flurstück 3218.
- Ein weiteres Vorhaben im Norden des Plangebiets befasst sich mit der Planung eines 3- geschossigen Verwaltungsgebäudes nebst einem Lagergebäude als Ersatz des vorhandenen Gebäudes Düsselberger Straße Nr. 43.

Mit Schreiben vom 22.08.2007 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung der Planung unterrichtet und auf der Basis dieser Konzeption zur frühzeitigen Äußerung insbesondere auch zu den Kriterien, welche sich aus der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB ergeben, aufgefordert.

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Erkenntnisse vorgetragen, welche gegen eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung sprechen. Somit konnten gemäß § 13a (2) BauGB die Vorschriften des § 13 (2 und 3, Satz 1) BauGB über das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangen.

Der Planungs- Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat dem zu Folge am 23.10.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Fuhr“ auf der Grundlage der o. g. Entwurfsentwicklung erneut gefasst. Anlass und Bestandteil des Beschlusses waren, die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Ziel der Bauleitplanung ist, Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe unter Einhaltung der erschließungstechnischen Rahmenbedingungen zu schaffen. Hier ist insbesondere die Begrenzung der maximal überbaubaren / versiegelbaren Flächen auf das in der hydraulischen Bemessung der Regenrückhalteanlagen vorgesehene Stauvolumen zu nennen.

### **Anlass der Planung**

Die im Südwesten des Plangeltungsbereichs gelegenen Firma beabsichtigt, im Rahmen der Betriebserweiterung ein weiteres Gebäude außerhalb der bisher vorgesehenen Bauflächen zu errichten und hat dem entsprechend Anregungen zur Planung vorgebracht. Diese Anregungen sind nunmehr Grundlage, die Bauleitplanung weiter zu konkretisieren und fortzuführen:

Mit der Erweiterung ist vorgesehen, Entwicklungs-, Verwaltungs- und Präsentations- bzw. Schulungsnutzungen in repräsentativer Architektur zu errichten. Das Vorhaben soll auf einem betriebszugehörigen, im bisherigen Konzept außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Grundstücksteil realisiert werden. Auf Grund dieses aktuellen Vorhabens wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 126 entsprechend erweitert. Gegenüber der bisherigen Vorentwurfsplanung vergrößern sich hierdurch die mittels Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen um ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Auswirkungen auf das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) BauGB sind hiermit nicht verbunden, da wegen der Art der beabsichtigten Nutzung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können und die für die Vorprüfung maßgebliche Obergrenze von 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger überbaubarer Grundfläche bei weitem nicht erreicht wird (Erhöhung von ca. 28.400 m<sup>2</sup> auf ca. 35.400 m<sup>2</sup>). Der Südrand der geplanten Baugebiete wird durch die Baugrenzen nunmehr ohne Versatz, sondern mit einer durchgehenden Gebäudeflucht definiert und den der östlich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92 realisierten Baugebieten angeglichen.

Außerdem sind die Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungstypen im Gewerbe-/Industriegebiet "Fuhr" gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften unter der Maßgabe der Bestandssituation und der gewerblichen Dispositionen fort zu entwickeln.

Im Rahmen der erfolgten Abstimmungen der Bauleitplanung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange (siehe Anlage B) wurde deutlich, dass eine Ausweisung **aller Flächen** außerhalb des 50 m-Streifens als Industriegebiet, wie noch im alten Bebauungsplan Nr. 9G enthalten, nach den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. So werden nach Einschätzung der beteiligten Immissionsschutzbehörden die im Plangebiet angesiedelten Firmen auf Grund ihres tatsächlichen Emissionscharakters als Gewerbebetriebe eingestuft.

Seitens der Fachbehörden wird dem zu Folge zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW vorgegeben: Diese lässt eine Ausweisung für die Ansiedlung stark emittierender, "klassischer Industrie-betriebe", wie zum Beispiel Hüttenwerke, Schwermaschinenbau, Raffinerien u. a. nicht zu. Diese sehr weit gehende "Heruntergliederung" hat zur Folge, dass eine Festsetzung als Industriegebiet mit dem § 9 (1) BauGB und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar ist (Beschl. des BVerwG v. 6.5.1993 - 4 NB 32.92).

Industriegebiete dienen allein der Unterbringung von Betrieben, welche wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind.

Eine Beibehaltung der Festsetzung "Industriegebiet" auch auf den übrigen Flächen würde bedeuten, dass die Planung nicht umsetzbar wäre, da stark emittierende (Industrie-) Betriebe auf Grund der benachbarten Wohngebiete gar nicht angesiedelt werden können. Eine nicht umsetzbare Planung kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.

Die im Bebauungsplan Nr. 9G als Industriegebiete festgesetzten Flächen werden aus diesen Gründen im Bebauungsplan Nr. 126 als Gewerbegebiete festgesetzt. Einzige Ausnahme ist die "Bergische Elektrochemie", für welche trotz ihres ebenfalls geringen Emissionsaufkommens weiterhin eine Festsetzung als Industriegebiet gerechtfertigt ist, da diese Firma wegen der hier stattfindenden Lagerung und Verarbeitung von umweltschädlichen Chemikalien von der Bezirksregierung Düsseldorf als eine genehmigungspflichtige Anlage nach der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz eingestuft wird.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Emissionen erfolgen

- durch Gliederung der Bauflächen nach dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen, (Abstufung der festgesetzten Abstandsklassen den jeweiligen Störgraden entsprechend zum benachbarten reinen Wohngebiet und zur angrenzenden Landschaft)
- durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK).

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung als Vorgabe für die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet, welche der Begründung beigelegt ist.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Festsetzungen getroffen, um die exponiert auf einer Kuppe gelegenen Baugebiete hinsichtlich ihrer optisch negativen Wirkung abzumildern.

Als weiteres Merkmal der Planung wird von der Festsetzung einer zusätzlichen, äußeren Erschließungsstraße abgesehen. Die vorhandenen Firmen sind über die bestehende Stichstraße „Fuhr“ erschlossen; die geplanten Betriebserweiterungen können über die bestehenden Verkehrsflächen bzw. über die jeweiligen Privatgrundstücke erschlossen werden.

Die durch den alten Bebauungsplan Nr. 9G festgesetzten Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie die Fläche für die äußere Erschließungsstraße werden im Rahmen des Planverfahrens aufgehoben. Da für diese Flächen kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, werden sie wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet.

### **Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)**

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 126 enthaltenen Bauflächen überschreiten die Darstellungen des FNP nunmehr in einem Maße, dass er nicht mehr als aus dem FNP entwickelt gilt. Aus diesem Grunde ist der FNP im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB anzupassen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Haan den Entwurf zur 25.

Änderung des FNP für den Bereich „Fuhr“ erarbeitet und hierzu die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 32 (1) LPlG beteiligt.

Die Bezirksregierung weist in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2009 darauf hin, dass das Plangebiet der 25. FNP-Änderung innerhalb der 300m-Pufferzone des FFH-Gebiets „Neandertal“ liegt. Als Voraussetzung für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme fordert sie demnach das Ergebnis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann. Die Untere Landschaftsbehörde habe gemäß Nr. 5.2 der FFH-Verwaltungsvorschrift darüber zu entscheiden, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist, oder nicht. Für den Fall, dass diese Entscheidung negativ ausfällt, sei dies mittels einer sogenannten FFH-Vorprüfung zu begründen.

Nach Erörterung und fachlicher Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann hat die Stadt Haan eine FFH-Vorprüfung (Anlage zur Begründung der 25. FNP-Änderung) durchgeführt, da offensichtliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets Neandertal nicht zu erkennen waren. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung bestätigt diese Einschätzung.

Die FFH-Vorprüfung wurde zusammen mit einer positiven Stellungnahme seitens der unteren Landschaftsbehörde der Bezirksregierung übermittelt.

Mit Schreiben vom 03.09.2009 akzeptiert die Bezirksregierung Düsseldorf die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung: In ihrer abschließenden Stellungnahme zur landesplanerischen Anfrage gemäß § 32 (1) LPlG teilt die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

## **Entwurfserarbeitung**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage B) hat die Verwaltung Planentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 und zur 25. Änderung des FNP erarbeitet. (siehe Anlagen C und D). Es wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Fuhr“ einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 25.03.2010 sowie der 25. Änderung des FNP einschließlich ihrer Begründung in der Fassung vom 14.01.2010 zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der v. g. Bauleitplanungen nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

## **Weiteres Vorgehen**

Nach erfolgten Beschlüssen werden der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der 25. Änderung des FNP mit ihren zugehörigen Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen werden mit ausgelegt (siehe Anlage 2). Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist gem. § 13a (3) BauGB

- unter Angabe der hierfür wesentlichen Gründe darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die landesplanerische Abstimmung nach § 32 (2) LPIG.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

- Anlage A: Abgrenzung des Plangebiets zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 "Fuhr"
- Anlage B: eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach § 13a (1) Satz 2 BauGB und der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 (1) LPIG mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung
- Anlage C: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 "Fuhr" mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2010
- Anlage D: Entwurf der 25. Änderung des FNP mit Begründung in der Fassung vom 14.01.2010
- Anlage E: Bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen