

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	15.11.2022

Bebauungsplan Nr. 203 „Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB; Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ im Wege der Berichtigung, (45. Änderung des Flächennutzungsplans)

hier: erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss vom 06.09.2022 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 203 wird aufgehoben.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof“ in der Fassung vom 11.10.2022 mit seiner Begründung in der Fassung vom 11.10.2022 wird zugestimmt. Das Plangebiet befindet sich in Haan (Gemarkung Haan, Flur 30). Es umfasst die Flurstücke 384, 388, 390, 392, 394, 398 und 403. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3. Der beschlossene Entwurf mit seiner Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a bzw. § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Am 11.05.2021 hat der Rat der Stadt Haan den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 203 „Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof“ gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan am 12.08.2021 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form

einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.08.2021 bis zum 06.09.2021 im Amt für Stadtplanung und Vermessung der Stadt Haan.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung wurden nicht vorgebracht.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 28.06.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der Planungsziele zur Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 17.09.2021 gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen sind mit dem Prüfergebnis der Verwaltung gleichfalls der Abwägungstabelle Anlage A zu entnehmen.

Das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Rheinruhr Stadtplaner, Essen, hat aufbauend auf den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen und auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren den Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof“ erarbeitet. Im Rahmen der Begründung wurde geprüft, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden können. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass dies ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf, die Begründung einschl. dem als Anlage 2 der Begründung beigefügten schalltechnischen Gutachten vom 25.10.2021 mit seiner Ergänzung vom 07.07.2022, sowie der Entwurf zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 06.09.2022 zur Beschlussfassung über die Offenlage vorgelegt. Der Ausschuss beschloss die Offenlage der Bauleitplanung mit folgenden Maßgaben:

- Im Bebauungsplan ist auszuschließen, dass Schallreflexionen durch die Emissionen des Bahnverkehrs auf die gegenüberliegende Wohnbebauung auftreten. Ebenso, wie im Bestandsgebäude nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 121b realisiert ist auch im Bebauungsplan Nr. 203 festzusetzen, dass die zur Bahnlinie zeigende Außenwand bei einer Neubebauung schallabsorbierend ausgeführt werden muss. Dies sei bislang nicht untersucht und im Bebauungsplan festgesetzt worden.
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.
- Die Bestandsbäume auf der Parkplatzfläche des ehemaligen Baumarkts werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Schließlich soll der Projektträger gebeten werden, die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Betriebsgebäude zu prüfen.

2. Überarbeitung der Bauleitplanung

Die Verwaltung hat die Ergebnisse der Beschlussfassung mit dem Projektträger und dem beauftragten Planungsbüro erörtert. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß dem Beschluss des SPUBA ausgeschlossen. Weiterhin wurde das beauftragte Gutachterbüro beauftragt, zum Thema „Mehrfachreflexionen“ eine ergänzende Stellungnahme und einen diesbezüglichen Textvorschlag für eine Festsetzung im Bebauungsplan anzufertigen.

Der Eigentümer spricht sich jedoch gegen eine vollständige Rücknahme der südlichen Baugrenze bis auf das Bestandsgebäude aus, da dies jegliche zukünftige Erweiterungsabsichten blockieren würde. Der Projektträger selbst beabsichtigt zwar aktuell keine ausgedehnte Betriebserweiterung zu Lasten des Parkplatzes, sondern lediglich kleinflächig - die Errichtung eines attraktiven Eingangsbereichs sowie eines Treppenhauses zur Erschließung von oberen Geschossebenen. Hierbei wären nur die drei direkt vor dem Bestandsgebäude stehenden Bäume in Anspruch zu nehmen. Um langfristig gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen oder etwaige folgende gewerbliche Nutzungen sichern zu können, sollte jedoch im Bebauungsplan ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Der Projektträger schlägt deshalb vor, die südliche Baugrenze um 5 m parallel nach Norden zu verschieben, sodass (auf Grund des hiermit gewonnenen Abstands) noch drei weitere große Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt werden können. Darüber hinaus erklärt sich der Eigentümer zusätzlich bereit, ergänzende Baumpflanzungen auch an den östlichen Böschungsbereichen der Böttinger Straße vorzunehmen, die z.T. im Besitz des Unternehmens und z.T. städtisch sind. Dies wird vertraglich vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Der Projektträger wird zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro bei der Sitzung des Ausschusses anwesend sein, um seine Planungsabsichten für den Gewerbestandort zu erläutern, Möglichkeiten zur Anlage von Photovoltaik auf dem Bestandsgebäude darlegen und für die Beantwortung von Nachfragen zur Verfügung stehen.

3. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, dem so geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 mit seiner Begründung zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird die vorgenannte Bauleitplanung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Auch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans (45. Änderung) im Wege der Berichtigung wird mit ausgelegt.

Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen folgende Schreiben mit ausgelegt werden (Anlage E):

- Kreis Mettmann, Schreiben vom 25.10.2021 und vom 02.11.2021

- Westnetz GmbH, Schreiben vom 23.08.2021
- AGNU Haan, Schreiben vom 18.08.2021 und
- Bez.-Reg. Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 04.03.2008.
- 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.

Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes muss der Entwurf zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (45. Änderung) zudem der Bezirksplanungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt werden. Um das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu verzögern kann in diesen Fällen das landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 34 (1) und (5) LPIG NRW in einem Verfahrensschritt, nämlich zur öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

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 Rat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

x		Ressurcenschutz & Klimafolgenanpassung	+	-
4.2		Grün- und Freiflächen als Baustein einer klimaangepassten Stadt gestalten		
4.2.2	Begrünung in Gewerbegebieten vorantreiben und Unternehmen einbinden		x	

Durch den Bebauungsplan Nr. 203 wird in erster Linie ein ehemaliger Baumarkt-Standort in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die getroffenen Regelungen sind im Detail dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen.

Da durch den Bebauungsplan zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, wurden in den Bebauungsplan insbesondere Regelungen zu Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Freiflächengestaltung aufgenommen. Hierdurch soll langfristig eine stärkere Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden, was neben der stadtgestalterischen Aufwertung insbesondere auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas dient und der Verzögerung und Verringerung des

Regenwasserabflusses. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Anlagen:

- Anlage A Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Prüfergebnissen der Verwaltung
- Anlage B Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203, Stand 11.10.2022
- Anlage C Entwurf der Begründung in der Fassung vom 11.10.2022 mit den Anlagen:
1. Habitateignung des Plangebiets BP 203 für die planungsrelevanten Arten im Quadrant 2 des Messtischblatts 4807 und im Quadrant 1 des Messtischblatts 4808 (im Dokument enthalten)
 2. Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH, Köln, 25.10.2021 einschl. Ergänzungen vom 07.07.2022 und vom 09.10.2022
- Anlage D Darstellung der FNP-Berichtigung (45. Änderung) i.d.F. vom 07.07.2022
- Anlage E bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen

Hinweis: Aufgrund ihres Umfangs sind die Dokumente der Anlage C 2 nur im Ratsinformationssystem enthalten.