

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	04.06.2024

### **Bebauungsplan Nr. 207 "Klappmütze"**

- hier: - **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;**  
- **Beschluss der Planungsziele;**  
- **Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 „Klappmütze“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in Haan Gruiten. Es wird im Westen begrenzt von der Wohnbebauung entlang der Hochstraße, im Osten durch das Gewerbegebiet „Champagne“ und im Süden durch Wohngebäude an der Millrather Straße. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 1493 und 2457. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Den Planungszielen sowie den Vorentwürfen gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Auf Grundlage der Vorentwürfe wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen werden zusätzlich für die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Mit Schreiben vom 11.04.2023 wurde ein Bürgerantrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Klappmütze“ gestellt. Der Antrag wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 13.06.2023 vorgelegt und an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau verwiesen. Der Bürgerantrag wurde folglich im SPUBA am 29.08.2023 durch das Planungsbüro ISR vorgestellt (s. hierzu auch Sitzungsvorlage 61/080/2023). Durch den Antragsteller wurden im Nachgang zur Sitzung weitere Fachplaner eingebunden, um die offenen Fragen zu den Themen „Immissionsschutz“, „Verkehrerschließung“ und „Entwässerung“ vorprüfen zu lassen. Auf Grundlage der vorgelegten Untersuchungsergebnisse bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung aus Gründen des Immissionsschutzes, der Verkehrerschließung und der Entwässerung.

Im Rahmen des Planverfahrens sind diese Belange detaillierter zu betrachten und erforderliche Maßnahmen zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha und ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ begrenzt. Der Eigentümer beabsichtigt eine moderate Nachverdichtung, durch den Neubau von fünf bis neun Eigenheimen mit großzügigen Gartengrundstücken und deren notwendigen Erschließungsflächen, auf dem Plangebiet herbeizuführen. Das Planungskonzept und die durch das Planungsbüro ISR bereits zum Bürgerantrag erarbeiteten und vorgestellten Bebauungsalternativen können der Anlage 2 entnommen werden. Durch das Planungsbüro ISR wurde zudem eine Vorentwurfsbegründung erarbeitet, der die Planungsinhalte im Einzelnen zu entnehmen sind (s. Anlage 3)

Ziel der beantragten Bauleitplanung ist es, auf dem Grundstück eine Arrondierung mit Einfamilienhäusern und / oder Doppelhäusern vorzunehmen. Damit soll die Gebietstypik sowie das Wohnumfeld städtebaulich fortgeführt werden und dem bestehenden Wohnraumbedarf auch im Bereich des Eigenheimbaus Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 „Klappmütze“ wird ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 207 soll eine adäquate Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleisten und die Steuerung zukünftiger Bauvorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele ermöglichen.

## **2. Planverfahren**

Der Planbereich ist heute gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung liegen nicht vor. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits wohnbauliche Nutzung dar, sodass hier keine weiteren Änderungen erforderlich sind. Der Bebauungsplans Nr. 207 „Klappmütze“ soll als Angebotsbebauungsplan im sog. Vollverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (einschließlich Umweltprüfung/Umweltbericht) aufgestellt werden.

## **3. weitere Vorgehensweise**

Nach Aufstellungsbeschluss werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über das Vorhaben unterrichtet und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB informiert.

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird die Verwaltung den vorbereiteten und bereits vom Antragsteller unterzeichneten Planungsvertrag gegenzeichnen und somit abschließen.

Es werden dabei u.a. Regelungen zu folgenden Aspekten getroffen:

- Übernahme aller Planungs- und sonstigen Gutachterkosten
- Verpflichtung zur Prüfung und Bearbeitung der Checklisten und Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung der Gartenstadt Haan
- Übertragung der Nutzungsrechte an allen Planunterlagen

### **Finanz. Auswirkung:**

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 „Klappmütze“ keine zusätzlichen Kosten.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Mit Umsetzung der angestrebten Planung werden zwangsweise weitere Flächenanteile im Stadtgebiet versiegelt und klimarelevante Emissionen erzeugt. Maßnahmen zum Klimaschutz sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen und zu sichern. Eine aussagekräftige Beurteilung der Nachhaltigkeitskriterien ist daher erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Ob Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorliegen, wird ebenfalls im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichts geprüft. Die Auswirkungen der Planung sollen zudem, durch die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans und der Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen (wie z.B. Dachbegrünung, Pflanzmaßnahmen) und durch Prüfung und Berücksichtigung der Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung, abgefedert werden. Auf Grundlage des aktuellen Stands der Planung wurde damit begonnen die Checkliste zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu bearbeiten (siehe Anlage). Eine abschließende Bewertung durch die Checkliste kann jedoch erst in einem fortgeschrittenen Verfahrensstand, bei Festlegung auf eine der Bebauungsalternativen, erfolgen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 207

Anlage 2: Entwicklungsstudie mit Plankonzept mit Stand vom Februar 2023

Anlage 3: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 13.05.2024

Anlage 4: Checkliste zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung