

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	21.06.2018

37. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Nördliche Gräfrather Straße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 "Nördliche Gräfrather Straße"

hier: Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB i.V. m. § 12 BauGB

Beschluss Öffentlichkeitbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nördliche Gräfrather Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Oberhaan. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Fläche der ehemaligen Korkenziehertrasse, im Osten durch die Trasse der alten Gräfrather Straße und durch angrenzende Baumschulflächen, im Süden durch die Gräfrather Straße und im Westen durch die Bebauung Gräfrather Straße 31. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Gemäß dem vorliegenden Antrag der Bartz Containerdienst GmbH vom 02.05.2018 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem nordwestlich der Gräfrather Straße Nr. 31 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Betriebshofes als Recyclinghof zur Lagerung und zum Umschlag fester Abfälle mit angegliedertem Baustoffhandel als Einzel- und Großhandel geschaffen werden sollen. Auf dem Betriebsgelände soll des Weiteren eine Logistikeinheit für den bestehenden Containerdienst eingerichtet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 „Nördliche Gräfrather Straße“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Oberhaan. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Fläche der ehemaligen Korkenziehertrasse, im Osten durch die Trasse der alten Gräfrather Straße und durch angrenzende Baumschulflächen, im Süden durch die Gräfrather Straße und im Westen durch die Bebauung Gräfrather Straße 31. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung

Haan, Flur 7, Flurstücke Nr. 383, 384 (teilw.) und 631. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

3. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Der weiteren Planung ist der städtebauliche Vorentwurf zugrunde zu legen.
4. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.“

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Die Fa. Bartz Containerdienst GmbH betreibt in Haan am Schallbruch 30 eine Abfallannahmestelle für Privatanlieferer. Sie übernimmt hiermit öffentliche Aufgaben der Stadt Haan im Rahmen einer Drittbeauftragung. Neben der Annahme von Abfällen erfolgt durch die Fa. Bartz auch eine Sperrmüll-Abholung bei Privathaushalten sowie eine Belieferung mit Abfall-Containern. Ferner übernimmt die Fa. Bartz im Rahmen der Drittbeauftragung Dienstleistungen der Straßenreinigung und bietet Entsorgungstransportdienstleistungen und Aufgaben im Bauwesen bei der Erstellung von Fundamenten an.

Die Firma Bartz Containerdienst GmbH möchte in der Stadt Haan eine Betriebsexpansion des bereits ansässigen Entsorgungsfachbetriebs realisieren, da die vorhandenen Flächen im Bereich der Straße Schallbruch 30 nicht mehr ausreichen. Da eine Erweiterung des bestehenden Betriebs am vorhandenen Standort aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nicht möglich ist, hat die Firma Bartz bereits seit längerem eine Fläche im Haaner Stadtgebiet gesucht, um den Betrieb zu verlagern. Eine entsprechend große und geeignete Fläche konnte im Haaner Stadtgebiet jedoch nicht gefunden werden. Aufgrund dessen beabsichtigt die Firma Bartz nunmehr, nur einzelne Betriebsteile auf im Eigentum der Firma befindliche Flächen östlich der Bebauung Gräfrather Str. 31, zu verlagern. Im Einzelnen sollen die Abfallannahme für private Haushalte sowie Teile des Fuhrparks und der Containerdienst ausgelagert werden. Mit der geplanten Nutzung sind somit keine Verlagerungen von genehmigungspflichtigen Betriebsteilen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verbunden. Diese sollen am genehmigten Standort Schallbruch 30 verbleiben und dort weiter ausgebaut werden.

Um die Planung umsetzen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund dessen ist durch die Firma Bartz mit Schreiben vom 02.05.2018 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt worden (s. Anlage 1).

2. Abgrenzung des Plangebietes und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in Oberhaan. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Fläche der ehemaligen Korkenziehertrasse, im Osten durch die Trasse der alten Gräfrather Straße und durch angrenzende Baumschulflächen, im

Süden durch die Gräfrather Straße und im Westen durch die Bebauung Gräfrather Straße 31 (s. Anlage 2). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 7, Flurstücke Nr. 383, 384 (teilw.) und 631. Es hat eine Fläche von ca. 7400 qm.

Die Grundstücke im Plangebiet sind heute überwiegend nicht bebaut. Auf der kleinen Teilfläche aus dem Flurstück 384, welches dem Plangebiet zugeordnet wird, stehen heute noch zwei Anbauten der Bebauung Gräfrather Str. 31, welche bei Umsetzung der Planung abgerissen werden.

Angrenzend an das Plangebiet schließen sich im Osten unmittelbar wohnbaulich genutzte Gebäude und die Trasse des Panoramaradweges an. Im Norden grenzt die inzwischen bestockte Fläche der ehemaligen Korkenziehertrasse an das Plangebiet. Zudem befinden sich hier einige Lauben. Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die von einer Baumschule genutzt werden. Zudem schließt hier der begrünte Straßenwall der alten Gräfrather Straße an, der im Rahmen des Umbaus der Anschlussstelle Haan-Ost angeschüttet worden ist. Im Süden wird das Plangebiet durch die L 357 begrenzt, südlich davon befindet sich ein Grundstück der Autobahnstraßenmeisterei.

3. Bestehendes Planungsrecht und erforderliche Planverfahren

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet, wie der gesamte Bereich um die Polnische Mütze, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt worden. In diesem Bereich sind somit sowohl wohnbauliche Nutzungen als auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche muss der Flächennutzungsplan daher entsprechend geändert werden.

Der Planbereich ist heute östlich der Bebauung Gräfrather Straße 31 gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu werten. Ein Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung liegen nicht vor. Zur Umsetzung einer gewerblichen Baufläche muss daher ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Da mit der Planung ein konkretes Bauvorhaben umgesetzt werden soll, bietet es sich an, den Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Hierdurch kann insbesondere auf die konkrete Gestaltung des Vorhabens und dessen Einbindung in den Landschaftsraum sowie auf die Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen eingegangen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und ist dem Entwicklungsraum (A1.2-16) zwischen Millrath und Oberhaan zugeordnet. Nördlich an das Plangebiet grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil der Korkenzieherbahn (A2.8-19) an das Plangebiet an. Zur Umsetzung der Planung muss die Fläche des Plangebietes aus dem Landschaftsplan entlassen und die entsprechenden Beschlüsse durch die zuständigen Gremien des Kreises Mettmann gefasst werden.

4. Vorentwürfe zu den Bauleitplanungen

Durch den Vorhabenträger ist das Ingenieurbüro Willi Hensen, Grevenbroich mit der Erarbeitung einer Vorplanung für den geplanten Entsorgungsfachbetrieb beauftragt worden. Zudem wurde durch das Planungsbüro Rheinruhr Stadtplaner, Essen, anhand dieser Vorplanung ein städtebaulicher Vorentwurf und eine Vorentwurfsbegründung für den aufzustellenden Bebauungsplan sowie ein Entwurf zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet, denen die Ziele und Zwecke der Planung und erste Aussagen zu fachspezifischen Belangen wie z.B. Verkehr, Lärmschutz, Eingriffsregelung zu entnehmen sind (s. Anlagen 3-5). Im Rahmen der Sitzung wird ein Vertreter des Planungsbüros die Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

5. Grunderwerb

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Grunderwerb ist somit nicht mehr erforderlich.

6. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich „Nördliche Gräfrather Straße“ zu fassen und die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nördliche Gräfrather Straße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 178 „Nördliche Gräfrather Straße“ zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird die Verwaltung die frühzeitigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und zur Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchführen. Zudem wird zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung im Verfahren nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) die vorliegende Planung der Bezirksregierung Düsseldorf zur Prüfung vorgelegt.

Die mit der Planung verbundenen Fachthemen wie Verkehr, Schallimmissionen, landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen, Artenschutz sind im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gutachterlich zu prüfen und darzustellen.

Zudem ist über den Kreis Mettmann als verfahrensführende Behörde ein Landschaftsplan-änderungsverfahren zu initiieren.

Finanz. Auswirkung:

Durch die Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Haan keine Kosten. Im Rahmen des Durchführungsvertrages muss sich der Vorhabenträger dazu verpflichten, alle aus der Planung resultierenden Planungs- und Gutachterkosten sowie die Kosten für sämtliche durch das Vorhaben hervorgerufene Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.05.2018
- Anlage 2: Lage des Plangebietes zur 37. Änderung des FNP im Bereich "Nördliche Gräfrather Straße" und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 "Nördliche Gräfrather Straße"
- Anlage 3: Städtebaulicher Vorentwurf mit Stand vom 07.05.2018
- Anlage 4: Vorentwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 "Nördliche Gräfrather Straße" mit Stand vom 08.05.2018
- Anlage 5: Vorentwurf zur 37. Änderung des FNP im Bereich "Nördliche Gräfrather Straße" mit Stand vom 02.05.2018