

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	15.03.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Am Langenkamp" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Langenkamp“, im
Wege der Berichtigung (36. Änderung des Flächennutzungsplans)
hier: **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**
Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB
Beschluss zur Änderung des FNP im Wege der Berichtigung**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Gemäß dem vorliegenden Antrag des Haaner Bauvereins vom 18.02.2016 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem an der Straße „Am Langenkamp“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau geschaffen werden sollen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt in Haan-Ost, im östlichen Kurvenbereich der Straße „Am Langenkamp“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 18, Flurstücke 246, 789 (teilweise), 810 (teilweise), 1683, 1688 und 1971:
- Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 2./ Der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Langenkamp“ im Wege der Berichtigung (36. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird zugestimmt.
- 3./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Der weiteren Planung ist der städtebauliche Vorentwurf der Anlage 4 zugrunde zu legen.
- 4./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind zusätzlich auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1/. Anlass der Planung

Im Bereich der Straße „Am Langenkamp“ besitzt der Haaner Bauverein eine größere Anzahl von Gebäuden im Geschosswohnungsbau (s. Anlage 1). Diese wurden in den letzten Jahren zu großen Teilen umfangreich saniert und modernisiert. Für die beiden Gebäude Am Langenkamp 20-22 und 24-26 erfolgte eine entsprechende Sanierung bisher nicht. Die Gebäude sind bereits zu großen Teilen nicht mehr bewohnt. Der Haaner Bauverein beabsichtigt nunmehr diese Gebäude abzureißen und durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Da die geplante Bebauung aufgrund der beabsichtigten Verdichtung nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes umgesetzt werden kann, wurde durch den Haaner Bauverein mit Schreiben vom 18.02.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur erforderlichen Änderung bzw. Anpassung des Flächen-nutzungsplanes gestellt (s. Anlage 2).

2/. Bestehendes Planungsrecht

Die beiden vorgenannten Gebäude sowie die gesamte Bebauung im Bereich der Straße „Am Langenkamp“ liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a, der am 24.05.1976 Rechtskraft erlangt hat (s. hierzu auch den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in Anlage 3). Der Bebauungsplan setzt für die beiden betroffenen Bereiche als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, Satteldach 25/30°, III-geschossig festgesetzt. Für die Bebauung ist zudem eine geschlossene Bebauung vorgegeben. Die Baugrenzen umgrenzen in ihrer heutigen Länge den vorhandenen Gebäudebestand. In der Tiefe sind noch Erweiterungsflächen von 4-6m vorhanden. Vor den beiden Gebäuden Am Langenkamp 20-22 und 24-26 sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Platzfläche zur Unterbringung des öffentlichen Stellplatzbedarfes vor. Diese Planung wurde so nicht umgesetzt. Es befinden sich nur entlang der Straße am Langenkamp öffentliche Stellplätze in Schrägaufstellung. Die sonstigen Teilbereiche dieser Fläche sind als Rasenfläche ausgebildet und in die Flächen des Bauvereins integriert. Durch den Bauverein wurden zudem Senkrechtparker vor der Bebauung Am Langenkamp 20-22 errichtet, diese sind jedoch der Bebauung zugeordnet und werden entsprechend bewirtschaftet. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46a sind Stellplätze grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch den Bauverein wurde daher im nordöstlich der Bebauung Nr. 24-26 eine Stellplatzanlage mit 22 Stellplätzen im Bereich der Schutzzone zur Hochspannungsfreileitung errichtet.

3/. Städtebaulicher Vorentwurf

Der Haaner Bauverein hat einen städtebaulichen Vorentwurf zum geplanten Bauvorhaben vorgelegt, der die geplante Bebauung und die Gestaltung der Außenebereiche darstellt (s. Anlage 4). Des Weiteren wurde durch den Haaner Bauverein das Planungsbüro ISR mit der Erarbeitung einer Vorentwurfsbegündung beauftragt (s. Anlage 5). Dieser sind im Detail die Planungsziele und die bestehenden Planungsvoraussetzungen/-erfordernisse zu entnehmen. In der Ausschusssitzung am 15.03.2016 wird die Planung durch den Vorhabenträger bzw. durch die beauftragten Büros vorgestellt.

4./ Erforderliche Bauleitplanverfahren

Das geplante Bauvorhaben stimmt nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46a überein. Zur Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan im betroffenen Bereich entsprechend geändert werden. Als Planungsinstrument empfiehlt sich in diesem Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, da hierdurch gestalterische Aspekte zur Bebauung und auch zum Außenbereich stärker in die Planung einfließen können. Durch den im Rahmen dieser Planung erforderlichen Abschluss eines Durchführungsvertrages wird zudem die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gesichert. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Die Bebauungsplanänderung kann aufgrund der Plangebietsgröße und der beabsichtigten Nachverdichtung von Wohnbauflächen zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hierdurch entfällt die Verpflichtung, im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen. Des Weiteren ist in Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Neben der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden, da die vorgesehene Stellplatzanlage der bisherigen Ausweisung als Maßnahmenfläche gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB widerspricht. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 angepasst werden. Die erforderliche Anpassung ist in Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage dargestellt (36. Änderung des FNP im Bereich „Am Langenkamp“).

5./ Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184, die Anpassung des Flächennutzungsplans durch seine 36. Änderung im Wege der Berichtigung und die in der Sitzungsvorlage aufgeführten Planungsziele zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss beabsichtigt die Verwaltung den städtebaulichen Vorentwurf und die Ziele der Planung im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorzustellen. Des Weiteren werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der städtebauliche Vorentwurf und der Entwurf zur Anpassung des Flächennutzungsplanes zudem der Bezirksplanungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Finanz. Auswirkung:

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten verpflichten.

Der Vorhabenträger will auf der städtischen Parzelle 1971 einen Quartiersplatz / privaten Spielplatz und auf dem Flurstück 810 private Stellplätze anlegen. Die Verwaltung beabsichtigt daher diese Flächen an den Vorhabenträger zu veräußern. Die entlang der Straße am Langenkamp auf dem Flurstück 1971 vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sollen jedoch im Besitz der Stadt Haan verbleiben.

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild vom Planbereich "Am Langenkamp"

Anlage 2: Antrag des Haaner Bauvereins vom 18.02.2016

Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a

Anlage 4: Städtebaulicher Vorentwurf mit Stand vom 18.02.2016

Anlage 5: Begründung zum Vorentwurf mit Stand vom 15.03.2016

Anlage 6: Erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung des FNP) im Bereich "Am Langenkamp"

Anlage 7: Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 "Am Langenkamp"

Verfasser: Sabine Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht