

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.11.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II,, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Anpassung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung des FNP) im Bereich der „Südlichen Robert-Koch-Straße II“ im Wege der Berichtigung**  
**hier: Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans,**  
**§ 2 (1) BauGB i.V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1 Gemäß dem vorliegenden Antrag des Herrn Matthias Ruffer vom 08.11.2016 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem an der südlichen Robert-Koch-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes im Geschosswohnungsbau mit 11 Wohneinheiten geschaffen werden soll.  
  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich am Haaner Krankenhaus, an der südlichen Robert-Koch-Straße gegenüber dem Einmündungsbereich in die Flemingstraße. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 18, die nordwestlichen Teile des Flurstückes 1939. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Der weiteren Planung ist der städtebauliche Vorentwurf zugrunde zu legen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt.
4. Der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südliche Robert-Koch-Straße“ im Wege der Berichtigung (38. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird zugestimmt.“

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass der Planung**

Entlang der südlichen Robert-Koch-Str. befinden sich auf dem Gelände des Haaner Krankenhauses II-III-geschossige Gebäude, die der Unterbringung von Schwestern und Pflegern und als Ordens-Konvent dienten. Entsprechend dieser Nutzungen sind diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Haan dem Sondergebiet „Krankenhaus“ zugeordnet. Bereits im Jahr 2008 wurden Teile dieser Gebäude (Robert-Koch-Str.8, 20a-26a) durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 überplant und als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da die Nutzung als Schwesternwohnheime aufgegeben wurde und die Gebäude einer allgemeinen Wohnnutzungsmöglichkeit zugeführt werden sollten. Nunmehr soll auch für das Gebäude Robert-Koch-Str. Nr. 10 die krankenhausbezogene Wohnnutzung aufgegeben und das Grundstück veräußert werden.

Herr Matthias Rüffer beabsichtigt die Fläche zu erwerben und auf dem Grundstück ein Wohngebäude im Geschosswohnungsbau mit 11 Wohneinheiten zu errichten. Da das Vorhaben nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes realisiert werden kann, wurde durch den Vorhabenträger mit Schreiben vom 08.11.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (s. Anlage 1 und Anlage 2).

### **2. Bestehendes Planungsrecht**

Das Vorhabengrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Teil eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kirchlichen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ ausgewiesen.

Es liegt im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Bollenberg“, der am 07.01.1971 Rechtskraft erlangt hat (s. hierzu auch den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in Anlage 3). Der Bebauungsplan setzt, wie oben bereits ausgeführt, als Art der Nutzung Sondergebiet „Krankenhaus“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,65, einer GFZ von 1,6 und mit einer maximal VIII-geschossigen Bebauung festgesetzt. Die Baugrenzen umgrenzen das gesamte Grundstück des Krankenhauses.

### **3. Städtebaulicher Vorentwurf**

Der Vorhabenträger hat einen städtebaulichen Vorentwurf incl. Ansichten und Schnitten (Anlage 4) vorgelegt, der die geplante Bebauung darstellt. Des Weiteren wurde durch den Vorhabenträger das Planungsbüro ISR mit der Erarbeitung einer Vorentwurfsbegründung beauftragt (s. Anlage 5). Dieser sind im Detail die Planungsziele und die bestehenden Planungsvoraussetzungen/-erfordernisse zu entnehmen. In der Ausschusssitzung am 29.11.2016 wird die Planung durch den Vorhabenträger bzw. durch das beauftragte Büro ISR vorgestellt.

#### **4. Erforderliches Bauleitplanverfahren**

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Bollenberg“ und ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan und der FNP im betroffenen Bereich daher geändert werden. Beabsichtigt ist, wie es im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 bereits für das Nachbargrundstück Robert-Koch-Straße 8 erfolgt ist, auch für den Bereich Robert-Koch-Straße Nr. 10 ein allgemeines Wohngebiet und im FNP eine Wohnbaufläche auszuweisen.

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 und die vorhandene und die geplante Nutzung passgenau definiert werden können. Durch den im Rahmen dieser Planung erforderlichen Abschluss eines Durchführungsvertrages wird zudem die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gesichert.

Die Bebauungsplanänderung kann, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, 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.

In Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung grundsätzlich 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.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden. Die erforderliche Anpassung ist in Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage dargestellt (38. Änderung des FNP im Bereich „Südliche Robert-Koch-Straße II“).

#### **5. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 zu beschließen und der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung zuzustimmen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens soll von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 abgesehen werden. Die Beteiligung erfolgt dann nur einmalig im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Öffentlichkeit soll hingegen im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig informiert werden.

Im Laufe des weiteren Verfahrens sind die äußere Gestaltung des Vorhabens, die Außenbereichsflächen und Stellplatzanlagen noch weiter im Detail abzustimmen.

## **6. Finanzierung und Grunderwerb**

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Planungs- und Folgekosten verpflichten. Vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes muss der Vorhabenträger die Grundstücksfläche erworben haben.

*Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lage des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188
- Anlage 2: Antrag von Herrn Matthias Rüffer vom 08.11.2016
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Bollenberg"
- Anlage 4: Städtebaulicher Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 incl. Ansichten und Schnitte mit Stand vom Oktober 2016
- Anlage 5: Vorentwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 mit Stand vom 08.11.2016
- Anlage 6: Erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (38. Änderung im Bereich "Südliche Robert-Koch-Straße II")