

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	16.05.2017

Städtebauliches Entwicklungskonzept "Tenger-Nord"

Beschlussvorschlag:

Gemäß Beratung im Ausschuss.

Sachverhalt:

1./ Anlass

Mit Schreiben vom 29.03.2017 beantragt die Fraktion WLH für die Sitzung des SUVA am 16.05.2017 einen Tagesordnungspunkt „Wohnbaulandentwicklung Tenger-Nord“ aufzunehmen (Anlage 1).

Mit Antrag vom 12.04.2017 bittet die FDP-Fraktion den Vorsitzenden Stv. Lemke um Aufnahme eines Tagesordnungspunktes zur möglichen Bebauung des Gebiets „Tenger-Nord. (Anlage 2).

2./ Derzeitiges Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 stellt für die Flächen zwischen der Straße „Sombers“ und der Ohligser Straße Wohnbauflächen dar, welche ausgehend vom Talraum des Thienhauser Bachs einen nach Nordwesten ziehenden Grünzug geteilt werden. In den Grünzug eingelagert sind zwei kleine Waldflächen, von denen die südliche im Landschaftsplan des Kreises Mettmann als „geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt ist.

Verbindliche Bauleitplanung:

Im Jahre 1975 wurde für das Gebiet „Tenger“ und weitere darüber hinaus reichende Flächen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Ziel gefasst, einer ungeordneten Entwicklung vorzubeugen und langfristige Zielplanungen für diesen Bereich festzulegen. Das Planverfahren wurde seitdem nicht weiter fortgeführt.

Im Jahre 2002 wurde als südwestlicher Teilbereich des Plangebietes Nr. 61 der Bebauungs-plan Nr. 156 „Tenger-Süd“ als Satzung beschlossen.

Im Jahre 2009 wurde für den verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 für einen Zeitraum von 2 Jahren eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Die Planungsziele bestanden in der Sicherung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzugs.

Im südlichen Bereich der Veränderungssperre wurde 2012 der einfache Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ als Satzung beschlossen, mit dem Ziel die hier gelegene Hofanlage (ehem. Gaststätte) inkl. dem Grünzug mit seinen Naherholungswegen zu sichern.

3./ Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Dezember des Jahres 2015 ist eine Projektentwicklungsgesellschaft an die Stadtverwaltung herantreten und hatte ein erstes Baukonzept für die im Plangebiet gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Tenger-Nord“ vorgelegt, welches nach Rücksprache mit der Verwaltung modifiziert wurde.

Das Konzept des vom Projektentwickler beauftragten Planungsbüros ISR beinhaltet die Überplanung des ca. 2.1 ha großen, im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellten Areals. Unmittelbar angrenzend an das in der Hand eines Eigentümers liegenden Areals wird ein weiterer, ca. 1,4 ha großer, im FNP ebenfalls als Wohnbau-, bzw. Sondergebietsfläche dargestellter Bereich in das Konzept einbezogen (Anlage 3).

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist die Entwicklung eines Wohngebiets auf unterschiedlich großen Grundstücken beabsichtigt. Auf einer Teilfläche ist eine verdichtete Wohnbebauung geplant. Angestrebt ist eine Bebauung mit Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern. Im Bereich einer großen Grundstücksfläche an der Ohligser Straße ist auf einer Teilfläche ein Standort für eine 4-gruppige Kita vorgesehen. Nordwestlich des Plangebiets wird zurzeit eine Baufläche für ca. 45 -50 Wohneinheiten entwickelt (Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung).

Der Projektentwickler hat das Baukonzept Vertretern der Politik bereits informell vorgestellt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Verfasser: Herr Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Fraktion WLH vom 29.03.2017
- Anlage 2: Antrag der FDP-Fraktion vom 12.04.2017
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf, Stand: 10.11.2016