

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr                         | 10.04.2018     |

**Bebauungsplan Nr. 194 "Steinkulle" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13 a BauGB**

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB; Beschluss der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 "Steinkulle" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird beschlossen.
2. Den Planungszielen gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Unterhaan (Gemarkung Haan, Flur 35). Es umfasst das Flurstück 780. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Sachverhalt:**

Ein Investor beabsichtigt den Erwerb des o.g. Grundstückes für die Errichtung von Wohngebäuden und ist mit der Stadt Haan in Kontakt getreten.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14a, der im Jahr 1977 rechtskräftig wurde. Es ist Bestandteil eines durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiets (MI), welches durch die Straßen Steinkulle und Büssingstraße sowie durch das Areal der Grundschule abgegrenzt wird. Zum Zeitpunkt der Planerstellung war das Baugebiet – bis auf die Jugendstil-Villa Steinkulle 10 (samt Anbauten) – unbebaut.

Anfang der 1990er-Jahre wurden im südwestlichen Teilbereich des Mischgebietes Wohnhäuser errichtet. Das übrige Baugebiet (ausschließlich des Flurstücks 780) wurde 2010/2011 mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut.

### **Anlass der Planung:**

Das Vorhaben des Investors wäre bei der derzeitigen planungsrechtlichen Ausgangssituation nicht genehmigungsfähig. In einem Mischgebiet sind sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die beiden Nutzungsformen sollen dabei durchmischt sein, gesetzliche Vorgaben für ein Mischungsverhältnis gibt es dabei nicht; jedoch darf eine der beiden Nutzungsarten keine dominierende Stellung einnehmen. Dies führt dazu, dass bei der momentanen Grundlage (Bebauungsplan 14a) auf dem Flurstück 780 lediglich gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig wären. Eine gewerbliche Nutzung auf diesem verbleibenden Grundstück wäre jedoch aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr sinnvoll – insbesondere auch in Anbetracht der bisherigen Entwicklung des Umfeldes.

### **Planungsziele:**

Die städtebauliche Situation soll unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklungen klargestellt werden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für das ca. 2.100 qm große Plangebiet soll außerdem dem weiterhin zunehmendem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Bautypologie soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Für den durch den neuen Bebauungsplan nicht überplanten Bereich des bestehenden Mischgebiets besteht kein planerisches Handlungserfordernis, da das Gebiet vollständig bebaut ist und keine planerischen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

### **Planverfahren:**

Der Bebauungsplan Nr. 194 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden wird. Zudem wird der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung einzustellen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche entfällt zudem der rechtlich erforderliche Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

**weitere Vorgehensweise:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle“ zu fassen. 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.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Herr Stolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

**Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 194