

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	27.11.2018

Bebauungsplan Nr. 197 "Nordstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Anpassung des Flächennutzungsplanes (42. Änderung des FNP) im Bereich des Kreisverkehrs Elberfelder Straße/Nordstraße im Wege der Berichtigung

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;

Beschluss der Planungsziele;

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Nordstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in Haan (Gemarkung Haan, Flur 31). Es umfasst die Flurstücke 3, 4 und 5. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Den Planungszielen sowie dem städtebaulichen Entwurf gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind für die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Die Flurstücke 4 und 5 wurden veräußert, der neue Eigentümer beabsichtigt eine Entwicklung des Grundstückes. Flurstück 3 ist im Eigentum der Stadt Haan und wurde ursprünglich für den Trassenverlauf der K 20n vorgehalten. Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 4.700 qm und ist derzeit teilweise dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Im Westen schließt sich der Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung an das Plangebiet an.

Der neue Eigentümer, gleichzeitig auch Vorhabenträger, hat im Vorfeld ein städtebauliches Konzept mit der Verwaltung abgestimmt.

Planungsziele:

Es wird die Realisierung von 35 Wohneinheiten im Plangebiet angestrebt. Für 11 Wohneinheiten (30 Prozent) ist die Umsetzung geförderten Wohnraums geplant. Weiterhin soll auch das genannte städtische Grundstück, auf dem derzeit eine Zwischennutzung (Verpachtung von Grabeland) stattfindet an den Vorhabenträger veräußert werden.

Das Instrument des projektbezogenen Angebotsbebauungsplans wird gewählt, da sich hieraus eine größere Flexibilität ergibt. Ergänzende städtebauliche Regelungen werden im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags getroffen.

Planverfahren:

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 197 soll eine adäquate Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung gewährleisten und die Steuerung zukünftiger Bauvorhaben unter Berücksichtigen der städtischen Interessen ermöglichen. Dies betrifft insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen.

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. Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung bleibt hiervon unberührt.

weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 197 „Nordstraße“ zu fassen. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung frühzeitig über das Vorhaben unterrichtet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB informiert. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Finanz. Auswirkung:

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und zukünftigen Grundstückseigentümers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Nordstraße“ keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 197

Anlage 2: Entwurf des Investors zum städtebaulichen Konzept

Anlage 3: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4: Entwurf Darstellung FNP-Berichtigung