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

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Baugrundstück Flurstraße 23

hier: Beschluss über den Antrag

Beschlussvorschlag:

Alternativen:

- A) Der SUVA stimmt einer grundsätzlichen Überplanung des Baugrundstücks Flurstraße 23 mit Wohnbebauung zu. Die städtebauliche Planung hat der Vorhabenträger (Karagöz – Tolan – Brockmann Gbr., Solinger Str. 161, 40764 Langenfeld) mit der Stadt Haan abzustimmen. Der Antrag gem. § 12 Abs. 2 wird zunächst zurückgestellt und in einer der nächsten Sitzungen beraten. Der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte in gleicher Sitzung gefasst werden.
- B) Der Antrag der Karagöz – Tolan – Brockmann Gbr., Solinger Str. 161, 40764 Langenfeld vom 31.10.2018 wird abgelehnt.

Sachverhalt:

Die Vorhabenträgerin, die Karagöz – Tolan – Brockmann Gbr., Solinger Str. 161, 40764 Langenfeld, hat am 31.10.2018 den formlosen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ca. 0,65 ha große Baugrundstück Flurstraße 23 gestellt. Dem Antrag liegt das als Anlage beigefügte Plankonzept nebst textlicher Erläuterung bei.

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Gemeinde stellen, über den die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Bebauung wie dargestellt zu realisieren, er möchte jedoch bevor er weiter in die Planung investiert im Vorfeld gerne wissen, ob die Stadt Haan grundsätzlich bereit wäre, für das Plangebiet auf Grundlage der eingereichten städtebaulichen Planungskonzeption einen B-Plan aufzustellen.

Eine Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Haan über das städtebauliche Konzept hat jedoch bisher, mit Ausnahme eines Vorgesprächs, nicht stattgefunden. Zur Konkretisierung eines städtebaulichen Konzepts sind gem. § 12 Abs. 1 weitere Abstimmungsgespräche u.a. zu den Themen Bebauungsstruktur, Bebauungsdichte, Verkehrserschließung einschließlich ruhender Verkehr, Nutzung der nicht überbaubaren Freiflächen etc. zu führen. Im weiteren Verfahren wäre ergänzend durch den Vorhabenträger nachzuweisen, dass er rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, das beabsichtigte Bauvorhaben zu realisieren.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gegenwärtig im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die Fläche ist gem. § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen. Eine wie vorgeschlagene Bebauung ist allerdings auf Basis des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass für die Realisierung des Planungskonzepts ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.

Weiteres Vorgehen:

Da einerseits ein bisher nicht abgestimmtes Plankonzept vorliegt, der Vorhabenträger andererseits, aber nicht in weitere Planungskosten investieren möchte, wenn er nicht ein Mindestmaß an Planungssicherheit erhält, schlägt die Verwaltung zwei alternative Vorgehensweisen vor:

A) Sofern der SUVA einer grundsätzlichen Überplanung des Areals mit einer Wohnbebauung zustimmen, wird der formenlose Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB zunächst zurückgestellt; die Verwaltung wird dann gem. § 12 Abs. 1 mit dem Vorhabenträger ein Plankonzept abstimmen und zu einem späteren Zeitpunkt den Antrag vom 31.10.2018 zur erneuten Entscheidung im SUVA vorlegen. Der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte in gleicher Sitzung gefasst werden.

bzw.

B) Für den Fall, dass der SUVA eine Überplanung des Areals auf Basis des vorliegenden Planungskonzepts (s. Antrags) nicht befürwortet und auch zeitnah hierzu keinen Bebauungsplan aufstellen möchte, wird diese Absicht durch eine Ablehnung des vorliegenden Antrags dokumentiert.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der Karagöz – Tolan – Brockmann Gbr vom 31.10.2018