

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	05.02.2019

**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 und bisherige Beratung:**

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 unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Im Westen schließt sich der Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung an das Plangebiet an.

Am 27.11.2018 wurde dem Ausschuss bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 „Nordstraße“ vorgelegt (Vorlage 61/252/2018) und das Konzept durch den Investor vorgestellt. Die Beschlussfassung wurde einvernehmlich in den nächsten SUVA (05.02.2019) geschoben. Angeregt wurden

- ein Stellplatzschlüssel von 1,5,
- eine öffentliche Wegeverbindung zum Hühnerbach,
- die Umsetzung von 60 Prozent der Wohneinheiten als Mietwohnungen sowie
- konkrete Aussagen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und zum Immissionsschutz.

Das Bebauungskonzept wurde zwischenzeitlich dahingehend angepasst, dass zusätzliche Stellplätze eingeplant wurden, um einen Stellplatzschlüssel von 1,5 zu erreichen.

Eine Wegverbindung von der Nordstraße zum Hühnerbach entlang des Plangebiets besteht bisher nicht. Die Schaffung einer neuen öffentlichen Wegeverbindung zum Hühnerbach ist nicht erforderlich, da östlich (ca. 50 Meter Entfernung) und westlich (ca. 150 Meter Entfernung) des Plangebietes bereits Wege in das Bachtal führen. Außerdem müsste ein neuer Weg im Wald angelegt werden.

Entsprechend des Baulandbeschlusses der Stadt Haan ist vorgesehen, 30 Prozent der Wohneinheiten als geförderten Wohnraum umzusetzen.

Ein städtebaulicher Vertrag kann festlegen, dass ein bestimmter Anteil der Wohneinheiten als Mietwohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung umgesetzt werden muss. Hierbei handelt es sich um eine über die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (sozialer Wohnungsbau) und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Personengruppen mit besonderem Wohnungsbedarf) hinausgehende Möglichkeit der „sozialen Feinsteuerung“, die u.a. auch Regelungen zu Belegungsrechten oder Umwandlungsverbote beinhalten kann. Eine grundsätzliche Steuerung des Verhältnisses von Miet-/ und Eigentumswohnungen ist vertraglich hingegen nicht umsetzbar.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung bleibt hiervon unberührt. Konkretere Aussagen zu Arten- und Immissionsschutz werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens getroffen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses müssen zunächst die grundsätzlichen Ziele der Planung bekannt sein.

### **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 Angebotsbaugebietes 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 Berücksichtigung 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.

### **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: Überarbeiteter Entwurf des Investors zum städtebaulichen Konzept
- Anlage 3: Überarbeiteter Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Entwurf Darstellung FNP-Berichtigung