

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Am Langenkamp" im Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Beschluss zur Entwurfserarbeitung

Beschlussvorschlag:

„Dem städtebaulichen Vorentwurf zum BP 184 mit Stand vom 20.02.2019 wird zugestimmt. Auf der Grundlage des Vorentwurfes ist der Bebauungsplanentwurf und der Vorhaben- und Erschließungsplan zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu erarbeiten.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangslage

Auf Antrag des Haaner Bauvereins hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 15.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ im Verfahren nach 13a BauGB gefasst. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 30.05.2016 im Sitzungssaal des Rathauses eine Diskussionsveranstaltung angeboten, zu der jedoch keine Teilnehmer kamen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2016 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.05.2016.

Zur Realisierung des Bauvorhabens beabsichtigt der Haaner Bauverein ca. 818 qm aus dem städtischen Flurstück 1971, Flur 18, Gemarkung Haan zu erwerben, welches derzeit als öffentliche Verkehrsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a ausgewiesen ist. In dem betroffenen Bereich soll eine Grünfläche mit den erforderlichen Spielflächen für das Bauvorhaben entstehen. Der Beschluss zum Verkauf der Flächen wurde in den politischen Gremien im Dezember 2016 jedoch nicht gefasst. U.a. wurde gefordert, vorab die Möglichkeit einer Bebaubarkeit insbesondere mit Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu prüfen.

2./ Geänderter Städtebaulicher Vorentwurf

Durch den Haaner Bauverein sind Überlegungen für eine Bebauung der städtischen Fläche erfolgt. Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen und dem einzuhaltenden Maß der baulichen Nutzung wäre maximal ein Baukörper mit 5-6 Wohneinheiten auf der städtischen Fläche möglich. Städtebaulich würde eine Bebauung der Fläche zu Lasten des derzeit eher offen wirkenden Erscheinungsbildes der Siedlung führen und die in diesem Bereich geplante Spielplatz- und Freifläche verhindern. Aufgrund dessen wurde zwischen Bauverein und der Stadt vereinbart, dass die angedachten zusätzlichen Wohneinheiten besser durch eine Erhöhung der bisher geplanten Bebauung um ein Staffelgeschoss im vierten Obergeschoss erfolgen solle, was zudem auch zu einer Reduzierung der Baukosten beitragen kann.

Der nunmehr vorliegende Entwurf (s. Anlage) wurde den Mitgliedern des SUVA bereits in der Sitzung am 05.02.2019 mit einem neuen Kaufpreisangebot im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung überreicht. Der überarbeitete Entwurf sieht nunmehr drei Baukörper (Bauteile 1-3) mit insgesamt 39 Wohneinheiten (WE) vor. Im alten Entwurf war die Errichtung von 34 WE angedacht. Entsprechend der politischen Vorgabe sollen 9 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet und 6 weitere WE mit einer sogenannten preisgedämpften Miete angeboten werden. Im Bereich der noch zu erwerbenden städtischen Fläche ist die erforderliche Spielplatzanlage und eine Feuerwehrumfahrt geplant.

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohngebäude wird im rückwärtigen Bereich der Bauteile 2 und 3 durch eine Stellplatzanlage im Bereich der Schutzzone zur Hochspannungsfreileitung angeordnet. Die Stellplatzanlage umfasst insgesamt 61 Einstellplätze (39 STP für die Neubebauung, 22 sind bereits baulastmäßig an dieser Stelle gebunden). Entlang der Straße am Langenkamp bleiben zudem auf einem Teilstück der städtischen Liegenschaft 9 öffentliche Stellplätze erhalten (dies wurde gegenüber der im Ausschuss am 05.02.2019 vorgelegten Planung in Absprache mit der Verwaltung nochmals angepasst).

3./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, dem nunmehr vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf zuzustimmen und auf dessen Grundlage die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beschließen. Hiermit soll insbesondere auch der Haaner Bauverein als Vorhabenträger Planungssicherheit für das weitere Verfahren erhalten.

Parallel hierzu ist in den zuständigen Gremien der Verkauf der städtischen Liegenschaft zu beschließen.

Wenn beide Beschlüsse vorliegen, wird der Bauverein die weiteren Planungen zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Auftrag geben. Eine Beratung zum Beschluss der öffentlichen Auslegung kann voraussichtlich in der Sitzung des SUVA am 02.10.2019 erfolgen.

Anlagen:

Städtebaulicher Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 mit Stand vom 20.02.2019