

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.06.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.09.2019

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 "Flurstraße-Ost" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
hier: Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt zusammen mit dem Projektträger auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes den Aufstellungsbeschluss zum BP Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ incl. Vorentwurfsbegründung vorzubereiten.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 27.11.2018 wurde auf Antrag eines Vorhabenträgers ein städtebauliches Konzept zur Überplanung einer Fläche im Bereich südlich der Flurstraße 23 eingebracht (Sitzungsvorlage 61/256/2018). Damals hat der Ausschuss einer grundsätzlichen Überplanung des Baugrundstücks Flurstraße 23 mit Wohnbebauung zugestimmt und beschlossen, dass der Vorhabenträger die städtebauliche Planung mit der Stadt Haan abzustimmen hat. Der Antrag gem. § 12 Abs. 2 wurde zunächst zurückgestellt und sollte in einer der nächsten Sitzungen beraten und gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich die Planung an diesem Standort aufgegeben. Als neuer Projektträger hat nunmehr die Nöcker Grundbesitz GmbH die Vorkaufsrechte erworben. Durch das Architekturbüro pagelhenn wurde im Auftrag des Projektträgers ein städtebauliches Konzept nebst textlicher Erläuterung erarbeitet, welches der Anlage 1 zu entnehmen ist.

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 Konzeption einen Bebauungsplan aufzustellen.

Empfehlung der Verwaltung und weiteres Verfahren:

Seitens der Verwaltung wird grundsätzlich eine Bebauung der Fläche befürwortet. Das Flurstück wird bereits seit langem als „Reserve Wohnen“ im Rahmen des Siedlungsflächenmonitoring NRW der Bezirksregierung Düsseldorf angegeben. Das Plangebiet ist planungsrechtlich im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die Fläche ist gem. § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die vorgeschlagene Bebauung ist allerdings auf Basis des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass für die Realisierung des Konzepts ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Der Projektträger wurde über die Einhaltung des Baulandbeschlusses in Kenntnis gesetzt und ist bereit, den 30%-Anteil im sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Um für den Projektträger eine gewisse Planungssicherheit zu erhalten, soll in der Sitzung beraten und entschieden werden, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes mitgetragen wird. Bei positiver Beschlussfassung würde die Verwaltung zusammen mit dem Vorhabenträger die Planung weiter abstimmen (z.B. bzgl. der Themen Entwässerung, Verkehrserschließung einschließlich ruhender Verkehr, Nutzung der nicht überbaubaren Freiflächen, Baumschutz). Im weiteren Verfahren wäre ergänzend durch den Vorhabenträger nachzuweisen, dass er rechtlich in der Lage ist, das beabsichtigte Bauvorhaben zu realisieren. Zudem wäre ein Planungsvertrag mit dem Projektträger abzuschließen, indem er sich zur Übernahme der Planungskosten und zur Weitergabe der Planunterlagen an die Stadt Haan verpflichtet.

Zur Umsetzung der Planung soll ein Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 199 aufgestellt werden (s. Anlage 2). In dem Bereich Nördliche Dellerstraße / Flurstraße/ Am Kauersbusch liegt ein alter Aufstellungsbeschluss vom 12.11.1991 für den BP Nr. 134 vor. Dieser ist in diesem Zusammenhang aufzuheben.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept des Architekturbüros pagelhenn inklusive Erläuterungstext
- Anlage 2: Angedachte Lage des Plangebietes zum BP Nr. 199