

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	23.06.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung, §§ 12 und 13a BauGB**

hier: - **Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB;**
- **Beschluss der Planungsziele;**
- **Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorliegenden Antrag der Nöcker Grundbesitz GmbH entsprechend wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem an der Flurstraße auf dem Flurstück 1164, Flur 42 Gemarkung Haan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau geschaffen werden sollen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West, westlich und südlich der Bebauung Flurstraße 23. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Den Planungszielen sowie den Vorentwürfen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in einer der derzeitigen Covid-19-Lage angemessenen Form durchgeführt.

Sachverhalt:

Die Nöcker Grundbesitz GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) gestellt (s. Anlage 1), um die o.g. Fläche, die sich im Bereich der Hausnummern 23 und 31 befindet und rund 6.000 qm umfasst, einer Wohnnutzung zuführen zu können. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Bisheriges Verfahren:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 04.06.2019 wurde durch die Nöcker Grundbesitz GmbH ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung der vorgenannten Fläche eingebracht und durch das beauftragte Architekturbüro pagelhenn vorgestellt. Der Ausschuss sprach sich gegen die damals vorgelegte Planung aus und sah das Erfordernis einer Ortsbesichtigung. Die Ortsbesichtigung erfolgte vor der Sitzung des SUVA am 26.09.2019. Durch den Bauherrn wurde die geplante Bebauung mit Flutterband abgesteckt sowie ein Modell der geplanten Bebauung im Ratssaal ausgestellt. Seitens des Ausschusses wurde nach Diskussion zur verkehrlichen Erschließung sowie zur baulichen Konzeption insbesondere in Bezug auf eine mögliche Störung des rückwärtigen Grundstücksbereichs als ökologischen Rückzugsraum Beratungsbedarf angemeldet.

In die Sitzung des SUVA am 11.02.2020 wurde daraufhin ein deutlich geändertes und reduziertes Baukonzept eingebracht. Mit mehrheitlichem Beschluss wurde die Verwaltung daraufhin beauftragt, zusammen mit dem Projektträger auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen BP Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ inkl. Vorentwurfsbegründung vorzubereiten.

Planungsziele:

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise mit insgesamt ca. 20 - 25 Wohneinheiten. 30 % der Wohneinheiten sollen im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden. Die im südlichen Teil des Grundstücks vorhandenen Gehölzstrukturen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro Wolters & Partner mit der Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen zur Aufstellung des VBP Nr. 199 beauftragt. Das geplante Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 sowie eine Vorentwurfsbegründung sind den Anlagen 2 - 4 zu entnehmen

Planverfahren:

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ zu fassen. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über das Vorhaben unterrichtet. Die Öffentlichkeit wird zeitnah frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB informiert.

Die konkrete Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird in einer der derzeitigen Lage angemessenen Form durchgeführt werden, beispielsweise in Form einer öffentlichen Auslegung und zeitgleicher Einsichtnahme in die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Haan mit der Möglichkeit, innerhalb der Auslegungsfrist Stellung zu der Planung zu nehmen.

Finanz. Auswirkung:

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und Grundstückseigentümers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der Nöcker Grundbesitz GmbH

Anlage 2: Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3: Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planzeichnung)

Anlage 4: Vorentwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan