

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	09.03.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp,, als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Langen-kamp“ im
Wege der Berichtigung (36. Änderung des Flächennut-zungsplans)**

hier: Offenlagebeschluss, § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 184 „Am Langenkamp“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.2021 wird zugestimmt.
Das Plangebiet liegt in Haan-Ost, im östlichen Kurvenbereich der Straße „Am Langenkamp“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 18, Flurstücke 246, 810 (teilweise), 1683, 2105 und 2120
Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Der beschlossene Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Im Bereich der Straße „Am Langenkamp“ besitzt der Haaner Bauverein eine größere Anzahl von Gebäuden im Geschosswohnungsbau. Diese wurden in den letzten Jahren zu großen Teilen umfangreich saniert und modernisiert. Für die beiden Gebäude Am Langenkamp 20-22 und 24-26 war eine entsprechende Sanierung nicht wirtschaftlich. Die Gebäude wurden inzwischen abgerissen. Der Haaner Bauverein beabsichtigt diese Gebäude durch eine Neubebauung zu ersetzen. Da die geplante Bebauung aufgrund der beabsichtigten Verdichtung nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes umgesetzt werden kann, wurde durch den Haaner Bauverein bereits mit Schreiben vom 18.02.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gestellt. Diesem Antrag ist der SUVA am 15.03.2016 gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (s. Anlage 1) sowie dem Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung des FNP im Bereich „Am Langenkamp“) zugestimmt. Nach der Beschlussfassung hat die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt und eine Diskussionsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB angeboten.

Zur Umsetzung der Planung hat der Bauverein inzwischen ein Teilstück aus dem ehemals städtischen Flurstück 1971, Flur 18, Gemarkung Haan auf der Grundlage des Beschlusses des HFA vom 25.06.2019 erworben. In seiner Sitzung vom 04.06.2019 hat der SUVA dem städtebaulichen Vorentwurf zum BP 184 mit Stand vom 20.02.2019 (s. Anlage 2) zugestimmt und beschlossen, dass auf der Grundlage dieses Vorentwurfes der Bebauungsplanentwurf und der Vorhaben- und Erschließungsplan zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu erarbeiten ist. Ergänzend wurde durch den Ausschuss vorgegeben, dass gemäß dem Angebot des Haaner Bauvereins, 11 öffentlich geförderte Wohneinheiten mit 935 m² Gesamtfläche im Bauteil 3 zu errichten sind.

2. Anregungen der Bürger im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 30.05.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses angeboten. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt der Stadt Haan am 20.05.2016, auf der homepage der Stadt Haan sowie über Dreieckständer im Plangebiet bekannt gemacht. Zu dem Veranstaltungstermin sind keine an der Planung interessierten Bürger erschienen, sodass in Abstimmung mit den anwesenden politischen Vertretern eine Vorstellung der Planung nicht erfolgte. Sonstige Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen der Verwaltung nicht vor.

3. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Naturschutzverbände im Verfahren nach §§ 4 (1), 2 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 14.04.2016 hat die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Nachbarkommunen und die Naturschutzverbände gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die Planung informiert und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.05.2016 gegeben. Die eingegangenen Anregungen mit der Stellungnahme der Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

4. Bebauungsplanentwurf

Durch das Büro ISR ist im Auftrag des Vorhabenträgers ein Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 4 und 5) und eine Entwurfsbegründung (Anlage 6) jeweils mit Stand vom 08.02.2021 erarbeitet worden. Die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung sind diesen Unterlagen im Detail zu entnehmen. Zur Erarbeitung der Begründung wurden eine Artenschutzprüfung, ein Entwässerungskonzept, ein Gutachten zu den elektrischen und magnetischen Wechselfeldern der Höchstspannungsfreileitung sowie ein geotechnischer Bericht zur Gründung erstellt, deren Ergebnisse in die Begründung eingearbeitet wurden. Die vorgenannten Gutachten sind als Anlage der Begründung beigefügt worden (s. Anlagen 6.1 bis 6.4). Des Weiteren ist der Begründung ein Lageplan zu den bestehenden Baumstandorten beigefügt worden (Anlage 6.5). Aufgrund des Umfangs und der meist farbigen Darstellungen, sind die vorgenannten Gutachten nur im Ratsinformationssystem einsehbar.

Gegenüber dem städtebaulichen Vorentwurf vom 20.02.2019 wurde die Planung dahingehend angepasst, dass im südwestlichen Bauteil 1 nur noch die Errichtung von 11 anstatt 17 Wohneinheiten vorgesehen ist und somit insgesamt 33 anstatt 39 Wohneinheiten geplant sind. Die 11 öffentlich geförderten Wohneinheiten sollen im Bauteil 1 errichtet werden. Gegenüber der Beschlussfassung des SUVA vom 04.06.2019 verringert sich die öffentlich geförderte Wohnfläche um 72 qm (von 935 qm auf 863 qm Wohnfläche)

Gemäß dem Baulandbeschluss des Rates der Stadt Haan vom 02.07.2019 sind 30 % der zusätzlich geplanten Wohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum bzw. von förderfähigem Wohnraum vorzusehen. Es werden 11 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 863 qm als geförderter Mietwohnraum im Bauteil 1 erstellt (3 Zweiraumwohnungen, 5 Dreiraumwohnungen, 3 Vierraumwohnungen). Dies entspricht 33 % an der geplanten Gesamtwohnfläche (2.603 qm) und rund 60% an der zusätzlichen Wohnfläche (ca. 1403 qm).

5. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Neben der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans muss auch der Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Fläche unter der Hochspannungsfreileitung, auf der die Stellplatzanlage für die geplante Wohnbebauung vorgesehen ist, ist im rechtskräftigen FNP als Maßnahmenfläche gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit in diesem Bereich nicht aus dem FNP entwickelt.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren), kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden. Die erforderliche Anpassung ist der Anlage 7 (36. Änderung des FNP im Bereich „Am Langenkamp“) zu entnehmen. Dieser Vorgehensweise hat der SUVA in seiner Sitzung am 15.03.2016 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bereits grundsätzlich zugestimmt.

6. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 184 „Am Langenkamp“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.2021 zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Nach erfolgtem Beschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Als bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen sollen folgende Schreiben mit ausgelegt werden (s. hierzu auch Anlage 8)

- Stellungnahme des Kreises Mettmann im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 20.06.2016
- Stellungnahme der Amprion GmbH im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 14.04.2016

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbarstädte und die Naturschutzverbände deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 nicht aus dem FNP entwickelt ist, muss dieser im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der angedachten Änderung des FNP zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Verfahren nach § 34 (LPIG) der Bezirksregierung vorgelegt werden. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann in diesen Fällen die sonst erforderliche zweifache Beteiligung in einem Schritt durchgeführt werden. Entsprechend wird die Verwaltung die Bezirksregierung nach erfolgtem Beschluss beteiligen. Gemäß § 34 (2) LPIG hat die Bezirksregierung zwei Monate Zeit sich zur Planung zu äußern. Werden keine Bedenken vorgebracht, kann die 36. Änderung des Flächennutzungsplans nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan wirksam werden.

7. Finanzierung und Grunderwerb

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Besitz des Vorhabenträgers. Die entlang der Straße am Langenkamp auf dem Flurstück 2105 vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sind im Besitz der Stadt Haan. Die Neuordnung und Anlage dieser Stellplätze wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

8. Nachhaltigkeitskriterien und Generationengerechtigkeit

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 wird durch Nachverdichtung innerhalb einer bereits bestehenden Wohnsiedlung zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Hierdurch wird dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB durch die Nutzung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und es erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“. Die getroffenen Regelungen sind im Detail dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen. U.a. wurden Regelungen zur Dachbegrünung, zum Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, zur Eingrünung von Stellplatzanlagen, zur Retention des Regenwassers oder zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen getroffen.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“,

Anlage 2: Beschlossener Vorentwurf (Stand 20.02.2019) durch den SUVA am 04.06.2019

Anlage 3: Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Naturschutzverbände nach den §§ 4 (1), 2 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Anlage 4: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 "Am Langenkamp" mit Stand vom 08.02.2021

Anlage 5: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 184 mit Stand vom 08.02.2021

Anlage 6: Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.184 in der Fassung vom 08.02.2021

Folgende Anlagen der Begründung sind aufgrund des Seitenumfangs und der häufig farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

Anlage 6.1: Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (ISR): Artenschutzprüfung (ASP Stufe I), Stand: 16.07.2020

Anlage 6.2: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Scheerer der Planungsgruppe Schneider & Partner: Bericht zum Entwässerungskonzept nach DIN 1986-100:2016-12, Projektnummer: 2005003, Stand: 08.02.2021

Anlage 6.3: Ohlenforst Baubiologie: Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder (50 Hz) im Einwirkungsbereich der 220/ 380 kV Höchstspannungsfreileitung „Eiberg-Opladen“ (Amprion) 110 kV Hochspannungsfreileitung „Ohligs-Mettmann“ (Westnetz) auf Plangebiet „Am Langenkamp 20-26, 42781 Haan“, Stand: 03.11.2020

Anlage 6.4: Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort, Wald-hoff und Partner: Geotechnischer Bericht zur Gründung – Neubau von 3 unterkellerten Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Am Lan-genkamp 20-26 in Haan, Zeichen 82111/Kr, Stand: 19.11.2020

Anlage 6.5: HGMB Architekten: Baumstandorte gemäß Baumschutzsatzung – Draufsicht – Bestandsbäume, Am Langenkamp 20-26, Wohnbebau-ung, Stand: 04.02.2021

Anlage 7: Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung des FNP) im Bereich „Am Langenkamp“ im Wege der Berichtigung mit Stand vom 08.02.2021

Anlage 8: Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit Stand vom 01.02.2021