

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	17.05.2022

Bürgerantrag vom 18.02.2022

hier: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54a, 2. Änderung im Bereich Becherbanden nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Beschlussvorschlag:

Alternative A:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54a, 2. Änderung vorzubereiten. Mit dem Antragsteller ist vorab ein Planungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten /-leistungen abzuschließen.

Alternative B:

Dem Anliegen des Antragstellers auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54a, 2. Änderung wird nicht stattgegeben.

Sachverhalt:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Haan hat den o.a. Bürgerantrag in seiner Sitzung am 22.03.2022 zuständigkeitshalber an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau verwiesen.

1. Bisheriges Verfahren

Bereits mit Schreiben vom 04.12.2017 und vom 17.02.2020 wurden in dieser Angelegenheit Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes durch den Antragsteller vorgebracht. Hierzu wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 27.11.2018 (61/255/2018) und am 26.05.2020 (61/321/2020) beraten. Beiden Anträgen wurde in den Ausschusssitzungen nicht entsprochen und diese entsprechend abgelehnt bzw. beschlossen, dass die im Plangebiet vorhandene Grünstruktur bzw. Gartennutzung erhalten bleiben soll.

Mit Schreiben vom 20.04.2021 hat der Antragsteller erneut einen Antrag vorgelegt. Von der Bearbeitung dieses Antrages hat die Verwaltung abgesehen, da dieser keine rechtserheblichen Änderungen gegenüber den Beratungsergebnissen im Jahr 2018 und 2020 enthielt. Dies wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 28.04.2021 mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 18.02.2022 wird nun erneut ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54a gestellt (s. Anlage 1). Im Unterschied zu den bisherigen Anträgen soll nunmehr die Erschließung nicht mehr über die Straße „Becherbanden“, sondern über die Kampstraße erfolgen. Durch Abriss der Garage der bestehenden Bebauung Kampstraße 93 würde das rückwärtige Grundstück an die Kampstraße angebunden. Um das beantragte Bauvorhaben besser in den angrenzenden Bebauungszusammenhang einordnen zu können, wurde durch die Verwaltung ein ergänzender Lageplan mit dem Vorhaben und ein Luftbild der Bestandsbebauung als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Durch den Abriss der bestehenden Garage müsste der Stellplatzbedarf der Bestandsbebauung Kampstraße 93 zukünftig im heutigen Gartenbereich abgedeckt werden. **Nach erster überschlägiger Prüfung ist anzunehmen, dass durch die dargestellte Nachverdichtung für die bestehende und die geplante Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Stellplätze und Zuwegung von 0,71 bis 0,74 erreicht werden würde. Diese lägen somit deutlich über dem empfohlenen Orientierungswert der Baunutzungsverordnung, welcher für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4 bzw. zzgl. der Stellplatzflächen und Zuwegungen bei 0,6 liegt.**

2. Beschlussfassung und weiteres Vorgehen

Durch die Verwaltung werden zwei alternative Beschlussentwürfe vorgelegt, welche je nach Beratungsergebnis zur Anwendung kommen können. Aufgrund der nicht unerheblichen Überschreitung der empfohlenen Orientierungswerte der GRZ für Allgemeine Wohngebiete und des hohen Verdichtungsgrads der Umgebung empfiehlt die Verwaltung den Beschluss der Alternative B.

Sofern ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden soll, empfiehlt die Verwaltung den Abschluss eines Planungsvertrags mit dem Antragsteller zur Übernahme der Planungskosten bzw. zur Vergabe der Planungsleistungen an entsprechende Fachbüros (Stadtplanungsbüro, Vermessung). Zudem wäre zu prüfen, ob das im Antrag aufgeführte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB tatsächlich Anwendung finden kann oder nicht ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB.

Finanz. Auswirkung:

Sofern die Planungskosten vom Antragsteller übernommen werden, entstehen der Stadt keine externen Kosten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Eine aussagekräftige Prüfung der Nachhaltigkeitskriterien ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll.

Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54a, 2. Änderung im Bereich der Gemarkung Haan, Flur18, Flurstück 2095 vom 18.02.2022

Anlage 2: Lageplan zur beantragten Bebauungsplanänderung

Anlage 3: Luftbild zu der beantragten Bebauungsplanänderung