



Dezernat III / Amt 61

08.05.2023

**15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am
09.05.2023 um 17.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Haan**

Anfrage der WLH vom 04.05.2023 zum Bauvorhaben Flemingstraße 26:

Frage 1:

Ist der Verwaltung bekannt, ob vom Planungsziel, dass ausschließlich WE im sozialen Wohnungsbau errichtet werden, abgewichen worden?

Stimmt die Information, die wir gestern im SIGA in öffentlicher Sitzung erhalten hatten?

Durch den Haaner Bauverein ist bei der Bauaufsicht ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich der Flemingstraße 26 gestellt worden, welcher nicht mehr die Errichtung von 100 % gefördertem Wohnraum vorsieht. Der Bauantrag wurde bis zum Zeitpunkt des SIGA nicht an andere Verwaltungsstellen weitergeleitet, sodass außer der Bauaufsicht keine andere Stelle Kenntnis von den geplanten Änderungen hatte.

Auf Nachfrage bei der evangelischen Kirchengemeinde am 04.05.2023 wurde bestätigt, dass diese das Grundstück nicht mehr selbst bebauen möchte. Stattdessen hat die evangelische Kirche die Bebauung im Erbbaurecht als Ergebnis eines öffentlichen Bieterverfahrens an den Haaner Bauverein übertragen. Dieser beabsichtigt, wie im SIGA vorgetragen, nur noch 30 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

Frage 2:

Wenn ja, wie hat die Bauaufsicht darauf reagiert? Welche rechtlichen Folgen ergeben sich daraus?

Eine abschließende Prüfung durch die Bauaufsicht ist noch nicht erfolgt.

Nach der Kenntnisnahme der geänderten Planung durch die Gemeinde (sonstige Verwaltung) ist aus rechtlicher Sicht folgendes festzuhalten:

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurde vereinbart, dass gemäß dem Baulandbeschluss des Rates der Stadt Haan vom 02.07.2019 mindestens 30 % der Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus umzusetzen ist. Als Zusatz wurde aufgeführt, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, 100 % der Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu realisieren. Da es sich hierbei nur um eine Absichtserklärung handelte, kann das Bauvorhaben des Haaner Bauvereins mit der reduzierten Anzahl an gefördertem Wohnungsbau grundsätzlich umgesetzt werden.

Die damalige Vertragsvereinbarung wurde bewusst gewählt, da es keine rechtliche Grundlage dafür gibt, bei einem einzelnen Vorhabenträger eine höhere Quote an sozial gefördertem Wohnraum zu verlangen. Dies widerspräche dem Angemessenheitsgebot, welches im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu berücksichtigen ist. Ziel des Baulandbeschluss ist, die Lasten einer sozialeren Stadtentwicklung gerecht und gleich zu verteilen.



Der städtebauliche Vertrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Flemingstraße“ wurde vom Rat der Stadt Haan einstimmig am 25.03.2021 beschlossen. Auch der Fachausschuss hatte den Vertrag einstimmig empfohlen.

Frage 3:

Welcher Stellplatzschlüssel ist in den Antragsunterlagen zur Errichtung des Bauvorhabens eingereicht worden?

In den Bauantragsunterlagen wurde zunächst die Haaner Stellplatzsatzung als Maßstab herangezogen.

Hinweis der Verwaltung:

In der Sitzungsvorlage SPUBA 61/074/2023 (s. TOP 2 der Sitzung vom 09.05.2023) wurden für das Bauvorhaben noch 14 öffentlich geförderte Wohnungen aufgeführt, da der Verwaltung, außer der Bauaufsicht, der vorliegende Bauantrag noch nicht bekannt war. Außerdem wurde fehlerhafterweise das Projekt als genehmigt gekennzeichnet, richtigerweise müsste hier „rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden“ stehen.