

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	04.06.2024

Bürgerantrag vom 29.02.2024
hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Somers“, im Bereich Ohligser Straße 37 und 39

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bürgerantrag vom 29.02.2024 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Somers“ im Bereich Ohligser Straße 37 und 39 wird entsprochen. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Antragstellenden einen Planungsvertrag zur Kostenübernahme abzuschließen und eine Sitzungsvorlage zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses vorzubereiten.

oder alternativ bei sich abzeichnender Ablehnung des Projektes

2. Dem Bürgerantrag vom 29.02.2024 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Somers“ im Bereich Ohligser Straße 37 und 39 wird nicht entsprochen.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Mit Schreiben vom 29.02.2024 wurde ein Bürgerantrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Somers“ im Bereich Ohligser Straße 37 und 39 gestellt (s. Anlage 1). Ziel der beantragten Änderungsplanung ist es, auf der dargestellten Fläche statt einer rein gewerblichen Nutzung, eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen. Der Antrag wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 19.03.2024 vorgelegt und an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau verwiesen.

Dem Bürgerantrag sind umfangreiche Informationen zur Bestandssituation, zum Planungsrecht und drei Bebauungsvarianten beigefügt, sodass hierzu von der Verwaltung keine weiteren Informationen beigefügt werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Berechnung des Baumersatzes im Erläuterungsbericht im Verhältnis 1:1 erfolgt ist. Gemäß der Haaner Baumschutzsatzung muss je nach Stammumfang mindestens ein Ausgleich 1:3 berücksichtigt werden.

In der Ausschusssitzung werden der Antragsteller und ein Vertreter des beauftragten Stadtplanungsbüros das Vorhaben kurz vorstellen.

Aufgrund des stadtweiten Wohnungsmangels einerseits und des Überangebotes an Büroflächen andererseits möchte der Antragsteller das bestehende Büro- und Dienstleistungsgebäude in ein Wohn- und Geschäftshaus ändern und auf die noch unbebauten Flächen erweitern. Das unmittelbare Umfeld ist bereits durch Gemengelage aus Gewerbe, Dienstleistung und Handel, Büro und Verwaltung sowie Wohnen geprägt. So grenzen südöstlich direkt ein Baustoffhandel und wiederum daran diverse Bauunternehmungen an. Südwestlich grenzt entlang der Ohligser Straße unmittelbar das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 „Somers-West“ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ohligser Straße befinden sich Gewerbeflächen, die so eingeschränkt sind, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gestattet und genehmigt ist dort nur das Wohnen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal. Auch nach Osten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an, die aber nur mit Verwaltungs-, Büro- oder Sozialgebäuden bebaut werden dürfen. Östlich der Straße „Am Schlagbaum“ liegen Mischgebiets- und wohnbaulich genutzte Flächen. (s. Anlage 2).

Da der Flächennutzungsplan für das beabsichtigte Planvorhaben gegliederte Gewerbegebiete darstellt, wäre dieser parallel auf eine gemischte Nutzung anzupassen. Außerdem ist die Bezirksregierung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der regionalplanerischen Festlegung der Fläche als ASB-GE im Verfahren anzufragen. Von Seiten der Verwaltung wird das beantragte Planvorhaben zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Somers“ vorbehaltlich der regionalplanerischen Zustimmung als realisierbar eingeschätzt.

2. Weitere Vorgehensweise

Sofern seitens des Ausschusses dem Antrag zugestimmt wird, würde die Verwaltung einen Planungsvertrag vorbereiten und mit dem Antragsteller abschließen, um hierauf aufbauend das Planverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss einzuleiten. Der Antragsteller hat sich in seinem Antrag vom 29.02.2024 zur Übernahme sämtlicher Planungskosten bereit erklärt. Im Vertrag soll außerdem vereinbart werden, dass die Leitlinien und Checkliste zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung und der Baulandbeschluss im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wären u.a. die Aspekte des Arten- und des Immissionsschutzes sowie der Erschließung zu untersuchen.

Anlagen:

Anlage 1: Bürgerantrag vom 29.02.2024 nebst Anlage „Erläuterungsbericht,“

Anlage 2: Schrägluftbild zum beantragten Plangebiet