



Referat	Stadtplanung und Denkmalschutz							Öffentlich		
Auskunft erteilt	Herr Rasch							Drucksache Nummer 16 / 1663		
Aktenzeichen	513-29-72									
Datum	23.12.2019									
Beratungsweg	Sitzungstermin	TOP	Vor- beratung	Beschl.- fassung	Ja	Nein	Enthal- tungen	Mehr- heit	Abwei- chender Beschluss	
Planungs- und Umweltausschuss	23.01.2020	A								

Betreff:	Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Grundstücke zwischen der Opladener Straße und dem Angerweg
Beschluss- vorschlag :	
	Im Auftrag Stephan Anhalt Stv. Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Sachverhalt zum Antrag der Quartier Reusrath GmbH vom 21.11.2019

Die Grundstückseigentümerin eines 0,7 ha großen Grundstücks an der Opladener Straße (Hausnummern 33 und 37) wendet sich per Schreiben vom 21.11.2019 mit einem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans an den Rat der Stadt Langenfeld Rhld. Die Zielrichtung wird in dem Antrag mit der Schaffung von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus an der Opladener Straße sowie der weiteren Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich umschrieben.

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Reusrath südlich der LVR-Klinik zwischen der Opladener Straße und dem südlich gelegenen Angerweg. Es weist derzeit eine straßennahe Bebauung mit zwei leerstehenden Einzelhäusern an der Opladener Straße und einer ehemaligen Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich der Hausnummer 33 auf. Der südlich daran anschließende Grundstücksteil ist unbebaut und liegt brach.

Für die Flächen im Straßengeviert Opladener Straße, Brunnenstraße, Angerweg und Gieslenberger Straße gibt es gegenwärtig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben erfolgt anhand von § 34 BauGB entlang der Opladener Straße.

Im rückwärtigen Bereich der zum Teil zwischen 60 und 100 m tiefen Grundstücke an Opladener Straße und der Brunnenstraße fehlt es bislang an einer baulichen Vorprägung, so dass hier für eine wohnbauliche Entwicklung zurzeit keine planungsrechtliche Grundlage besteht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld Rhld. stellt diesen Bereich des Stadtgebietes als Wohnbaufläche dar. Es handelt sich um eine der wenigen Reserveflächen, die für Zwecke der Wohnraumentwicklung im gültigen Flächennutzungsplan noch enthalten sind.

Vor dem Hintergrund des vom Rat der Stadt Langenfeld beschlossenen Strategiekonzepts Wohnen 2025 ist das beantragte Planvorhaben grundsätzlich geeignet, einen Beitrag zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs bis zum Jahr 2025 (stadtweit 400 bis 500 Wohneinheiten) zu leisten und in diesem Zusammenhang auch zur Kompensation der bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 115 Sozialwohnungen beizutragen.

Der Antrag bietet die Möglichkeit einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung, welche nicht nur die Wiedernutzung eines zum Teil baulich vorgeprägten Gewerbegrundstücks umfasst, sondern auch die angrenzenden, zum Teil sehr tiefen Gartengrundstücke an der Brunnenstraße und der Opladener Straße beinhalten könnte. Sollten die Gartengrundstücke an der Brunnenstraße und der Opladener Straße mit in ein Bebauungsplangebiet einbezogen werden, bestünde die Option, dass im Hinterland ca. 30 Wohneinheiten in einer Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.

Der dem Antrag beigefügte Entwurf für das öffentlich geförderte III-geschossige Mehrfamilienhaus an der Opladener Straße berücksichtigt die Notwendigkeit, neben dem Angerweg im Süden eine ausreichend breite Trasse für eine künftige öffentliche Verkehrserschließung des Hinterlandes von der Opladener Straße aus freizuhalten.

Sollte der Planungs- und Umweltausschuss den Antrag befürworten, könnte die Verwaltung für die Sitzung des Rates der Stadt Langenfeld am 24.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorbereiten.