

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	08.03.2011

**Bebauungsplan Nr. 151 "Thienhausener Straße / August-Macke-Weg"**  
**hier: Anregung § 24 GO NRW zur Bebauungsplanänderung**

**Beschlussvorschlag:**

"Die Anregung zur Bebauungsplanänderung, vorgetragen mit dem Schreiben vom 29.12.2010, auf Zulassung einer mehrgeschossigen Bebauung mit mehr als einer Wohneinheit pro Wohngebäude im WR<sup>1</sup>-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 151 "Thienhausener Straße" wird zurückgewiesen."

**Sachverhalt:**

**1. Inhalt der Anregung**

Die Verfasser der Anregung beantragen mit Schreiben vom 29.12.2010 (s. Anlage 1), auf dem Grundstück Thienhausener Straße 35 eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit mehr als einer Wohneinheit zuzulassen. Begründet wird dieser Antrag damit, dass die hier bisher vorgesehene Einfamilienhausbebauung mit nur einer Wohneinheit nicht dem Markt entspreche und die Anlage von barrierefreien Geschosswohnungsbauten vorrangig sei. Geschosswohnungsbauten würden sich zudem in die Umgebungsbebauung besser einfügen und dem Leitbild der Stadt Haan entsprechen.

**2. Lage des Grundstücks und bestehendes Planungsrecht**

Das im Bürgerantrag aufgeführte Grundstück Thienhausener Straße 35 liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung Thienhausener Straße 37-45 sowie Dürerstraße 94-98 (s. Anlage 2). Es umfasst die Flurstücke 1745, 1729 und 1742 und hat zusammen eine Größe von 6.761qm. Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus und die nicht mehr genutzten Betriebsflächen einer Gärtnerei. Durch die ehemalige gärtnerische Nutzung ist das Grundstück in großen Teilen durch eingeschossige Gewächshäuser und Schuppen bebaut (s. Anlage 3). Es wird im

Westen und Süden durch die II-IV-geschossigen Gebäudezeilen entlang der Thienhausener und Dürerstraße, im Osten durch die zwei dreigeschossigen Stadtvillen am August-Macke-Weg und im Norden durch die Flächen des katholischen Friedhofs begrenzt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 "Thienhausener Straße" (s. Anlage 4). Es ist als Reines Wohngebiet (WR<sup>1</sup>), mit einer maximal II-geschossigen Einzelhausbebauung ausgewiesen. Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,6 deutlich unter den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt worden. Zusätzlich wurden die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf eine begrenzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN vorgegeben. Ziel des Bebauungsplanes in diesem Bereich war es, eine sehr lockere und gering verdichtete Bebauung auszuweisen. Diese Ausweisung entsprach insbesondere auch den Vorstellungen des damaligen Eigentümers, der auf dem Grundstück für sich und seine Kinder die Errichtung von Eigenheimen ermöglichen wollte.

### **3. Sachstand**

Nach dem Tod des Eigentümers gab es für das betroffene Grundstück in den letzten Jahren immer wieder Bauanfragen, die eine deutlich höhere Ausnutzung des Grundstückes vorsahen und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen. Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da die erheblichen Abweichungen zwingend ein Planänderungsverfahren erforderten. Hierzu wurde seitens der Verwaltung kein Planungserfordernis gesehen. Im Dezember 2009 wurde durch einen Bauträger eine Bauvoranfrage für die Errichtung von 6 II-geschossigen freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit Walm- oder Pultdach gestellt. Hierbei wurden Grundstücksgrößen von 800–1.500qm und Wohnflächen von 350-400 qm angenommen. Das beantragte Bauvorhaben wich durch Überschreitungen der Baugrenze, der Dachform und z.T. der Grundflächenzahl von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Da die sehr lose Bebauung mit insgesamt 6 Wohneinheiten jedoch nicht den Grundzügen der Planung widersprach und städtebaulich zu vertreten war, konnte im März 2010 ein positiver Bauvorbescheid unter Auflagen und Bedingungen durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Im April 2010 wurde mit dem Einverständnis der Eigentümer durch einen anderen Bauträger eine andere Bebauungsabsicht für das Grundstück an die Verwaltung herangetragen. Dieser beabsichtigte auf dem Grundstück 5 II-III-geschossige barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten zu errichten. Aufgrund der erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre zur Verwirklichung dieses Vorhabens zwingend eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Grundstück wurden beide Vorhaben am 13.04.2010 im nicht-öffentlichen Teil des PIUA vorgestellt. Die Information über die Bauabsichten auf dem Grundstück führte zu keinem Beschluss, ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten und damit eine höhere bauliche Verdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Bauvorhaben mit der Verwaltung abgestimmt. Im Rahmen der Befreiungsmöglichkeiten des § 31 BauGB sah dieses auf dem Grundstück die Errichtung von 7 freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksflächen von 500-1.000 qm und Wohnflächen von rund 200qm vor. Die

Bauabsicht wurde nicht beschieden. Von Seiten der Eigentümer wurde mitgeteilt, dass keine ausreichende Nachfrage hierfür gegeben war. Im PIUA am 07.09.2010 wurde nach erneuter nicht-öffentlicher Diskussion über das Thema beschlossen, einen nicht-öffentlichen Ortstermin vor der Sitzung des nächsten PIUA durchzuführen, der dann am 30.11.2010 stattgefunden hat. Eine erneute Beratung zu dieser Thematik erfolgte bisher nicht.

#### **4. Planerische Bewertung**

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich sowohl die bisher festgesetzte, lockere Einfamilienhausbebauung als auch ein gewisser Anteil verdichteten Geschosswohnungs- oder Einfamilienhausbaus (Reihen- und Doppelhäuser) in das Wohnumfeld ein. Für den verdichteten Wohnungsbau ist jedoch zwingend eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, da er den Grundzügen der Planung für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 151 nicht entspricht.

Als Vorteile für den verdichteten Wohnungsbau sind anzuführen, dass hierdurch mehr Wohneinheiten auf der gleichen Fläche realisiert und somit den Zielen des Flächenmanagements bzgl. einer möglichst flächensparenden Ausführung von Bauvorhaben entsprochen wird. Durch die Inanspruchnahme bereits erheblich versiegelter Fläche wird zudem kein neuer Flächenverbrauch im Außenbereich hervorgerufen. Der verdichtete Wohnungsbau führt zudem zu höheren Bodenrenditen, was kurzfristig eine mögliche bauliche Entwicklung auf diesen Flächen begünstigt.

Als Nachteile einer verdichteten Bebauung sind anzuführen, dass hierdurch eine deutliche Zunahme der Verkehrsmengen im Einmündungsbereich des August-Macke-Weges / Thienhausener Straße und auch eine Erhöhung des Parkraumdruckes zu erwarten sind. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 gab es erhebliche Bedenken der Anwohner bzgl. der am August-Macke-Weg inzwischen errichteten verdichteten Eigenheimbebauung und der zwei Stadtvillen. Hauptkritikpunkt waren die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens und das starke Heranrücken der geplanten Baukörper an den Bestand. Im Rahmen eines erneuten Planänderungsverfahrens werden diese Kritikpunkte wieder angeführt werden. Die beantragte Planänderung hat zudem primär einen Nutzen für die Grundstückseigentümer, da durch die Planänderung deutlich höhere Bodenrenditen zu erwarten sind. Auch bei einer Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabensträger werden in der Verwaltung durch das Planänderungsverfahren nicht unerhebliche Personalressourcen gebunden, die dann nicht mehr für andere Planungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Des Weiteren erhöht sich durch die Realisierung von Geschossbauten an dieser Stelle der Konkurrenzdruck für andere wichtige kommunale Projekte im Stadtgebiet, wie die Revitalisierung des Grundstückes Diekerstraße oder Blücherstraße, wo ebenfalls mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen soll.

#### **5. Beschlussempfehlung**

Aufgrund der voran getroffenen Ausführungen wird seitens der Verwaltung kein zwingendes städtebauliches Erfordernis für ein Planänderungsverfahren an dieser Stelle gesehen. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag zurückzuweisen.

Sollte der Ausschuss einen gegenteiligen Beschluss fassen, so ist die Verwaltung zu beauftragen, ein Planänderungsverfahren einzuleiten. Die entsprechende Kostenübernahme ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage 1: Anregung gemäß § 24 GO NRW vom 29.12.2010

Anlage 2: Lage des Grundstücks

Anlage 3: Luftbild zum Grundstück Thienhausener Straße 35

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 151 "Thienhausener Straße" (Verkleinerung u. Ausschnitt)