

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	10.05.2011
Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2011
Rat	24.05.2011

Bebauungsplan Nr. 172 "Grünzug Tenger", Veränderungssperre Nr. 20

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;

**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB;
Anpassung der Veränderungssperre, § 17 (4) BauGB**

Beschlussvorschlag:

„1./ Der Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger ist gemäß § 2 (1) BauGB als Teilplan aus dem Bebauungsplan Nr. 61 „Tenger“ aufzustellen. Den Planungszielen entsprechend der vorliegenden Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

Der beabsichtigte räumliche Geltungsbereich befindet sich in Unterhaan und umfasst die Flächen südlich und südwestlich der Tennisanlage Sombers bis zum Wäldchen nördlich des Heidewegs, die frühere Gaststätte Tenger mit den umgebenden Flurstücken, weitere Freiflächen östlich der früheren Gaststätte und westlich des Thienhauser Baches nach Süden bis zum Beginn der Wohnbaugrundstücke am Hülsberg. Der genaue beabsichtigte Plangeltungsbereich ist der in Anlage zur Sitzungsvorlage enthaltenen Zeichnung zu entnehmen.

2./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen.

3./ Die Veränderungssperre Nr. 20 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Tenger“ wird als Satzung für das Gebiet des für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 172 „Grünzug Tenger“ gemäß § 17 (4) angepasst und entsprechend der Anlage in der vorliegenden Sitzungsvorlage als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Am 21.11. 1975 fasste der Rat der Stadt Haan den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61; das Plangebiet umfasst den Gesamtbereich zwischen der Ohligser Straße, Hülsberger Busch, Siemensstraße und Sombers. Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses war, einer ungeordneten Entwicklung im Gebiet „Tenger“ vorzubeugen und die langfristigen Zielplanungen für diesen Bereich festzulegen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 stellt für den Gesamtbereich Sombers/ Tenger zwei Wohnbauflächen dar, welche durch einen Grünzug, in dem sich 2 kleine Waldgebiete befinden, gegliedert werden. Der Grünzug trennt die geplanten Baugebiete als großräumige Verbindung zwischen der Hildener Heide und dem Ittertal. Die im Grünzug gelegenen Wäldchen, eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil, erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope für die Verbreitung von Tierem und Pflanzen. Der Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. An der Ohligser Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Zur Entwicklung der südlich des Grünzugs gelegenen Wohnbaufläche wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplans Nr. 156 „Tenger Süd“ betrieben. In ihm ist auch die Festsetzung des nördlichen Teils des Grünzuges enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 156 wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.05.2002 rechtskräftig.

Die für den verbliebenen Bereich „Tenger“ formulierten Planungsziele sehen den Darstellungen des FNP entsprechend die Entwicklung eines weiteren Wohngebiets „Tenger-Nord“ oder „Sombers“ auf den rückwärtigen Flächen südlich der Ohligser Straße vor. Die im FNP dargestellten Grün- und Waldflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Planungsanlass

Mit Schreiben vom 06.10.2008 stellte ein Grundstückseigentümer eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Geltungsbereichs des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 61. Die von der Bauabsicht betroffene Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Mit einem weiteren Vorhaben, eingereicht als Bauvoranfrage vom 25.11.2010, wird die Umnutzung der ehemaligen Gastronomie im Erdgeschoss des Hauses Tenger 2 in Wohnen angestrebt. Nach Aussage der Grundstückseigentümer ist die Fortsetzung als Restaurant aufgrund von Veränderungen und Trends in der Gastronomie wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. Mit der Nutzungsänderung von Gastronomie in Wohnen ist aber zu befürchten, dass der bisher quasi öffentliche Charakter und die Zugangsmöglichkeiten in den Grünzug verloren gehen. Große Teile der Grünflächen einschließlich der auf privaten Flächen verlaufenden

Wegeverbindungen werden der Wohn- und einer zugehörigen Gartennutzung zugeschlagen und so den Erholungssuchenden entzogen.

Beide Vorhaben können deshalb dazu beitragen, eine Entwicklung für den Bereich einzuleiten, welche nicht mehr den genannten Planungszielen entspricht. Die Funktion der Freiflächen als stadtnaher Natur- und Erholungsraum mit Biotopverbundeigenschaften zur Hildener Heide ist deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Anpassung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde am 06.10.2009 die 20. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Tenger“ vom Rat beschlossen (Sitzungsvorlage PIUVA 61/032/2009). Diese Veränderungssperre tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 61, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren, außer Kraft.

Aufgrund des Umfangs des Bebauungsplanes Nr. 61 „Tenger“ mit größeren Bauflächen für den Wohnungsbau, einer Tennisanlage und Flächen entlang des Thienhauser Bachs ist aufgrund der Auswirkungen der Planung auf mittlere Sicht nicht damit zu rechnen, dass dieser Bebauungsplan in Kraft treten kann. Die Verwaltung empfiehlt daher, für das herausgenommene Gebiet des Grünzugs „Tenger“ einen eigenständigen Bebauungsplan Nr. 172 aufzustellen, für den zeitnah Entscheidungen getroffen werden können.

Die Veränderungssperre ist auf dieses beabsichtigte Plangebiet gemäß § 17 (4) BauGB zu begrenzen, da sie nur in diesem Umfang zur Sicherung der Planung, insbesondere des Grünzuges, erforderlich ist.

Planungsziele

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ werden der mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaftsraum mit hohem Erholungswert dauerhaft gesichert und die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt.

Dies sind insbesondere

- der Erhalt der im FNP dargestellten Grünzugverbindung zwischen Hildener Heide, Thienhauser Bachtal und Ittertal,
- die Sicherung des für die Naherholung wichtigen Wegenetzes.

Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand wird in seiner Maßstäblichkeit gesichert und eine zeitgemäße Nutzung zugelassen. Einem Verfall ist entgegenzusteuern. Andererseits wird eine weitere bauliche Entwicklungen in den Bereichen ausgeschlossen, die für den Erhalt des Erholungsraumes und der Grünverbindung von essentieller Bedeutung sind.

Die räumliche Ausformulierung der Planungsziele ist im beigefügten Planungsprogramm (Anlage 3) enthalten.

Eine zügige Entscheidung über die künftigen baulichen Möglichkeiten für den Hausbestand im Grünzug „Tenger“ liegt daher nicht nur im Interesse des Eigentümers, sondern auch im städtischen Interesse, da ein Bruchfallen der Nutzung und das Entstehen von Gebäuderuinen auch dem Erholungswert und der Qualität des Grünzuges schadet.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist nach § 14 (2) BauGB nur möglich, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme ist besonders dann nicht gegeben, wenn im Sinne des § 15 BauGB zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Nutzungskonzept des Eigentümers

Die Verwaltung hat mit dem Eigentümer und Antragsteller die planungsrechtliche Situation erörtert. Über die oben beschriebenen Planungsziele wurde Einvernehmen erzielt. Der vom Eigentümer beauftragte Architekt hat ein Nutzungskonzept für die bestehende Bebauung Tenger 1 und 2 erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Das Nutzungskonzept sieht vor, die ehemals gastronomisch und zu Wohnzwecken genutzte Hofschaf so umzugestalten, dass eine Anlage mit wenigen Wohnungen ermöglicht wird. Die äußere Gestalt wird erhalten und lediglich mit vorgestellten Balkonen ergänzt. Die privaten Stellplätze werden im westlichen Innenhof angeordnet. Um die Hofschaf werden zwecks Abgrenzung zu den vorbeiführenden Wegen private Vorgartenbereiche angelegt. Die Wege bleiben für die öffentliche Nutzung erhalten. Die jenseits der Wege gelegenen befestigten Flächen und baulichen Anlagen werden zurück gebaut.

Im Zuge der weiteren Planung sollen hierzu entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Das bauliche Konzept für das Gebäude Tenger Nr. 2 sieht ein Wohngebäude in den Umfassungslinien des Bestandsgebäudes sowie ebenfalls die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen vor.

Insgesamt stimmt das bauliche Konzept mit den oben formulierten Nutzungszielen überein.

Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der o. g. Planungsziele angepasste Veränderungssperre Nr. 20 als Satzung zu beschließen.

Der geänderte Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 20 und die Festlegung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Es wird darüber hinaus empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 zu fassen, den Planungszielen zuzustimmen und hierfür den nächsten Verfahrensschritt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, einzuleiten.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1 Lage des Plangebiets des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 61 „Tenger“ sowie des zu beschließenden Bebauungsplan Nr. 172 "Grünzug Tenger"
- Anlage 2 Satzungstext und Geltungsbereich zur angepassten Veränderungssperre Nr. 20 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Grünzug Tenger“
- Anlage 3 Planungsprogramm des Bebauungsplans Nr. 172 „Grünzug Tenger“
- Anlage 4 Architektenkonzept zur Hofschaf Tenger