

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	10.05.2011

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "August-Macke-Weg"

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB
Beschluss der Planungsziele
Beschluss Bürgeranhörung

Beschlussvorschlag:

„1./ Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „August-Macke-Weg“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt in Haan-West. Es wird begrenzt im Westen von der Bebauung Thienhausener Straße 37-45, im Süden von der Bebauung Dürerstraße 94-98, im Osten von den Geschoßwohnungsbauten August-Macke-Weg 1 und 2 sowie im Norden durch die Flächen des katholischen Friedhofs Thienhausen. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

2./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

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

Sachverhalt:

In die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 08.03.2011 wurde ein Bürgerantrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 im Bereich der Flurstücke 1745, 1729 und 1742 Gemarkung Haan, Flur 24 eingebracht. Ziel des Antrages war es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der betroffenen Grundstücke dahingehend zu ändern, dass die bisher vorgesehene sehr lockere Bebauung mit maximal 6 Eigenheimen aufgegeben und statt dessen verdichteter Geschoßwohnungsbau ggf. auch in Verbindung mit Reihen- und Doppelhäusern zugelassen wird. Der Ausschuss hat dem Bürgerantrag zugestimmt. Im Rahmen der

Sitzung wurde klargestellt, dass die Planung grundsätzlich keine Priorität besitzt und daher nicht vorrangig zu bearbeiten ist. Von Seiten der Eigentümer, des kooperierenden Bauträgers und seiner Fachingenieure wurde kurzfristig eine Planungskonzeption vorgelegt.

1./ Lage des Planänderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung Thienhausener Straße 37-45 sowie Dürerstraße 94-98 (s. Anlage 1). 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. 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.

2./ Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Planänderungsbereich Wohnbaufläche aus. Die beabsichtigte Planänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 18.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 "Thienhausener Straße" (s. Anlage 2). Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Reines Wohngebiet (WR¹), mit einer maximal II-geschossigen Einzelhausbebauung fest. Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,6 deutlich unter den Obergrenzen der BauNVO ausgewiesen 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./ Städtebaulicher Vorentwurf

Die Firma Bremer Bau hat im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und dem Architektur- und Stadtplanungsbüro ASS, Düsseldorf einen städtebaulichen Vorentwurf erarbeitet. Der Entwurf sowie die dazugehörigen städtebaulichen Erläuterungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Das Büro wird in der Ausschusssitzung die Planungskonzeption erläutern.

4./ Erforderliches Bauleitplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung kann aufgrund der Plangebietsgröße und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hierdurch entfällt die Verpflichtung im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen. Des Weiteren ist aufgrund der Plangebietsgröße die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5./ Finanzierung

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme sämtlicher Planungskosten (wie Vermessung, Entwässerungsplanung, sonstige Fachgutachten, Erarbeitung des Bebauungsplans) vor dem Beschluss der öffentlichen Auslegung verpflichten.

6./ Weitere Vorgehensweise, Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „August-Macke-Weg“ zu fassen sowie die Ziele der Planung zu beschließen. Die Verwaltung beabsichtigt, den städtebaulichen Vorentwurf und die Ziele der Planung im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorzustellen. Entsprechend ist hierzu ein Auftrag an die Verwaltung zu erteilen. Des Weiteren werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Lage des Plangebietes zur 1. Änderung des BP Nr. 151 "August-Macke-Weg"
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 "Thienhausen"
- Anlage 3: Städtebaulicher Vorentwurf vom 12.04.2011 incl. Erläuterungen