

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 151 „Thienhausener Straße“

1. Änderung

Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Thienhausener Straße“ ist im Juli 1998 rechtskräftig geworden.

Die Wohnbebauung des süd-östlichen Teils ist realisiert.

Die Flächen des Wohnhauses und der Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei wurden auf Wunsch des damaligen Eigentümers und Bewohners nur mit einer reduzierten zusätzlichen Baumöglichkeit versehen. Diese damals auf den Bestand der Wohnbebauung bezogene Planung, mit einer Erweiterung durch Einzelhäuser, ist bis heute nicht umgesetzt. Nachdem der ursprüngliche Eigentümer verstorben ist, sollen diese Flächen vermarktet und bebaut werden.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine Bebauung mit hochwertigen Einzelhäusern innerhalb des durch die 3- und teilweise 4-geschossige Bebauung (außerhalb des Bebauungsplans) geprägten Baugebiets nicht vermarktbar ist. Versuche der aktuellen Eigentümer in den letzten Jahren sind fehlgeschlagen.

Es ist daher erforderlich, das Baugebiet modifiziert zu beplanen. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau von maximal 3 Geschossen bzw. 2 Geschossen ist sinnvoll, wenn sie auf großen Grundstücken mit entsprechenden Abständen zum Bestand erfolgt. Die Zahl der Wohnungen ist mit Rücksicht auf die Verkehrsbelastung auf bis 30 Einheiten zu beschränken.

Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Thienhausener Straße“ eignet sich das Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Da die Flächen bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, ist der Flächennutzungsplan nicht zu ändern. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Wesentlichen bereits im ursprünglichen Plan ausgeglichen, die zusätzliche Nachverdichtung ist gering. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus dem bestehenden Bebauungsplan sind so weit wie möglich zu übernehmen oder flächenidentisch an anderer Stelle im Änderungsbereich nachzuweisen. Für das Änderungsverfahren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Wesentliche Umweltauswirkungen sind durch die Veränderung des bereits heute gegebenen Baurechts nicht zu befürchten. Die Erschließung und die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sind zu prüfen.

Entwurf

Das Wohnquartier soll um einem kleinen eigenen Platz gruppiert werden, um als eigenständige Gruppe auch nicht die über 20 Jahre gewachsene Nachbarschaften der Bebauung zu stören. Auf der Fläche sollen maximal 29 Wohneinheiten in unterschiedlichen Hausgrößen und Wohnformen realisiert werden.

Die geplante Bebauung reagiert mit unterschiedlichen Größen und Gebäudehöhen auf den umgebenden Bestand. Am August-Macke-Weg wird durch eine Doppelhaus, ein 2-geschossiges Stadthaus (5 Wohneinheiten) und ein 3-geschossiges Haus mit 11 Wohneinheiten Volumen und Höhe der Baukörper nach Osten gesteigert. Die Gebäudehöhe des 3-geschossigen Hauses liegt mit Staffelgeschoss unter der Höhe des benachbarten Bestands. Vom August-Macke-Weg führt ein 5 m breiter Stichweg nach Süden, der den kleinen Platz und die Tiefgaragen erschließt. Südlich des Platzes sind ein 2-geschossiger Geschossbau (8 WE) und eine Reihenhausergruppe mit 3 Einheiten vorgesehen. Hier liegen die Gebäudehöhen erheblich unter den Höhen der angrenzenden Gebäude. In Summe sind 29 Wohneinheiten geplant.

Durch Ausnutzen des natürlichen Geländeverlaufs besteht für den Geschosswohnungsbau die Möglichkeit, Tiefgarage ohne lange Rampen und tiefe Ausschachtungen zu bauen. Es sind auch Kellergaragen mit begrünter Oberfläche möglich. Im Geschossbau wird je Wohneinheit 1,5 Stellplatz nachgewiesen, die Familienheime erhalten je 2 Stellplätze. Diese Stellplätze sind für den Geschossbau in Tiefgaragen bzw. unter einem begrüntem Carport angeordnet. Die Familienheime erhalten Garagen und einen zusätzlichen Stellplatz. In Summe werden 46 Stellplätze nachgewiesen. Im Straßenraum werden am August-Macke-Weg die vorhandenen 6 Parkplätze, die den Bedarf dieses Baugebiets nach dem bestehenden Bebauungsplan abdecken sollten, erhalten. Zusätzlich werden an der Zufahrt und der inneren Verkehrsfläche 6 Besucherparkplätze (0,2 je Wohneinheit) entstehen. Der Straßenraum und der Platz sind ausreichend groß um ein Müllfahrzeug wenden zu lassen.

Die Bebauung ist nach Süden ausgerichtet und eignet sich daher gut für die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Die großen Abstände der Baukörper reduzieren zusätzlich die Verschattung der Fassaden. Dieses entspricht den Anforderungen an solarenergetisch optimierten Städtebau. Für die Gebäude sollen die aktuellen Möglichkeiten der Energieeinsparung und ökologisch optimierten Heizungstechnik genutzt werden. Eine Kombinationsnutzung mit Geothermie ist möglich.

Die im bestehenden Bebauungsplan Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind übernommen und in die Planung integriert. Die durch die Neuplanung erfolgten Veränderungen sind ohne Flächenverlust in der Summe. Die Fläche mit der Erhaltungsbindung der Bepflanzung ist unangetastet, die zu pflanzenden Hecken können fast vollständig angelegt werden. Ausreichende Abstandseingrünungen zu der bestehenden Nachbarbebauung und ein kleiner Kinderspielplatz sind in das Grünsystem eingebunden.

Das Grundstück wird nicht stärker versiegelt als es heute bereits durch Wohnhaus, Gewächshäuser und Zufahrten ist. Einer heutigen Versiegelung von ca. 2.715 m² steht eine neue Versiegelung von ca. 2.600 m² gegenüber. Auf das Grundstück bezogen ergibt sich eine Grundflächenzahl für die Gebäude von 0,25, für die Versiegelung beträgt die Grundflächenzahl lediglich 0,4. Die Geschossflächenzahl liegt mit 0,45 ebenfalls erheblich unter den Werten der Nachbarschaft.

Der vorhandene Kanal im Süden wird nicht überbaut, er soll für die Regenwasserbeseitigung der südlichen Flächen genutzt werden. Die Einleitungspunkte für das Schmutzwasser sind noch zu prüfen.

Düsseldorf, den 17.08.2011
Peter Wegmann