

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	29.11.2011

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

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 Geschößwohnungsbauten 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 und der Sitzungsvorlage 61/064/2011 wird zugestimmt. Der weiteren Planung ist der Vorentwurf der Anlage 2.1 zugrunde zu legen.

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 (Vorlage 61/045/2011). 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 Geschößwohnungsbau ggf. auch in Verbindung mit Reihen- und Doppelhäusern zugelassen wird. Der Ausschuss hat dem Bürgerantrag zugestimmt.

Daraufhin wurde durch den Vorhabensträger ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet, der in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 10.05.2011 (Sitzungsvorlage 61/055/2011) vorgestellt wurde. Im Rahmen dieser Sitzung wurden durch die Ausschussmitglieder Bedenken gegen die geplante Verdichtung und die vorgesehene Stellplatzanzahl vorgetragen. Es erfolgte keine Beschlussfassung und die Maßgabe, dass die geplante Bebauung in Ansichten und Schnitten dargestellt wird und die Stellplatzanzahl erhöht werde. Durch den Vorhabenträger wurde das Entwurfskonzept überarbeitet und am 18.08.2011 im Planungsamt vorgelegt. Das geänderte Konzept wurde dem PIUA in seiner Sitzung am 13.09.2011 vorgelegt (s. Sitzungsvorlage 61/064/2011). Aufgrund der Personalsituation im Planungsamt konnte den Unterlagen keine Stellungnahme der Verwaltung beigefügt werden. Es erfolgte keine Beschlussfassung, da der Ausschuss nicht ohne Stellungnahme der Verwaltung entscheiden wollte.

1./ Geänderte Vorentwurfsplanung

Die geänderte Vorentwurfsplanung umfasst 2 Planvarianten, eine Seitenansicht der geplanten Bebauung vom August-Macke-Weg und einen Geländeschnitt vom August-Macke-Weg in Richtung Dürerstraße durch die geplanten III und II-geschossigen Gebäude im Südosten des Plangebietes (s. Anlagen in der Sitzungsvorlage 61/064/2011).

Bebauungskonzept

Das vorgelegte Bebauungskonzept hat sich gegenüber der Planung vom Mai 2011 nicht geändert. Die Anzahl, Art und Lage der geplanten Gebäude sowie die Anzahl der Wohneinheiten ist gleich geblieben. Im Planentwurf wurden nur Gebäudeversprünge, die geplanten Staffelgeschosse sowie die Lage der Tiefgaragen kenntlich gemacht. Die vorgelegte Ansicht zeigt, dass sich die geplanten Gebäude höhenmäßig in die vorhandene Bebauung im Bereich des August-Macke-Weges einfügen. Die Bebauung wird vom höchsten Punkt mit 157,5 m über NN (Bestandsgebäude August-Macke-Weg 1) abgestuft bis auf 151m über NN. Im Westen liegt die geplante Doppelhausbebauung hierdurch sogar um mehr als 2 m tiefer als die Bestandsbebauung an der Dürerstraße 37 (153,25m über NN). Die geplante Bebauung entspricht zudem bis auf den geplanten III-geschossigen Baukörper den Höhenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 bzw. liegt im Westen sogar um 2 Meter darunter. Der angedachte III-geschossige Baukörper liegt hingegen mit seiner geplanten Höhe von 156m über NN nunmehr 3m über den bisherigen Festsetzungen von 153m über NN. Aufgrund der bereits vorhandenen III-geschossigen Bebauung am August-Macke-Weg 1 fügt sich der Baukörper jedoch ein. Die Staffelung der Gebäudehöhen wird auch durch den vorgelegten Geländeschnitt der Anlage 4 deutlich. Zudem wird hieraus ersichtlich, dass insbesondere der hinterliegende II-geschossige Baukörper deutlich niedriger und schmaler geplant ist als die Bestandsbebauung am August-Macke-Weg 2.

Private Stellplätze/öffentliche Parkplätze

Die mit der Sitzungsvorlage am 13.09.2011 eingereichten Vorentwurfsvarianten unterscheiden sich nur in der Anzahl der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. In Anlage 2.1 sind im Bereich der inneren Erschließung des geplanten Wohnquartiers 10 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, in der Anlage 2.2 nur 6 öffentliche Parkplätze. Am August-Macke-Weg befinden sich weitere 11 öffentliche Parkplätze, welche jedoch bereits durch den rechtskräftigen BP 151 ausgewiesen und errichtet wurden. Im Vorentwurf vom Mai 2011 wurden diese Stellplätze durch Einfahrten um 3 Plätze reduziert.

Für die geplante Wohnbebauung werden in beiden Varianten 46 private Stellplätze ausgewiesen. Hierbei werden 1,5 Stellplätze im Geschosswohnungsbau und 2 Stellplätze im Bereich des Eigenheimbaus angenommen. Durch die vorgenommene Stellplatzausweisung wurde den Vorgaben des Ausschusses nach einer höheren Anzahl von Stellplätzen im Geschosswohnungsbau entsprochen.

2./ Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich der vorgelegte Bebauungsentwurf in die Umgebungsbebauung ein. Durch die vorgenommene Abstufung der Gebäudehöhen findet die vorhandene Bestandsbebauung Berücksichtigung. Die geplante Versiegelung liegt mit einer GRZ von 0,25 für die Gebäude und von 0,4 für die gesamte Versiegelung deutlich unter der von vergleichbaren Objekten im Haaner Stadtgebiet (wie z.B. Bestandsbebauung August-Macke-Weg GRZ 0,3 / 0,6, Zur alten Gesenkschmiede 0,3 / 0,57). Auch die vorgesehene zentrale Erschließung des Wohngebietes über eine mittige Zufahrt ist vorteilhaft, da hierdurch die vorhandene angrenzende Bebauung weniger durch den neuen Zufahrtsverkehr belastet wird.

Aufgrund der angespannten Stellplatzsituation im Plangebiet sollte die Planung auf jeden Fall auf der Grundlage der Anlage 2.1 mit der Ausweisung von 10 öffentlichen Parkplätzen im Bereich der inneren Erschließung (0,34/WE) weitergeführt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist die Anlage dieser Parkplätze sowie die Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau zwingend festzulegen. Aufgrund der immer wiederkehrenden Kritik an der Verkehrssituation im Bereich der Thienhauser Straße ist die Verträglichkeit der Planung ggf. im weiteren Verfahren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung nachzuweisen. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang jedoch festzuhalten, dass gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan Haan für den Bereich Thienhausener Straße keine Verkehrskonflikte aufgezeigt wurden. Die höhere Verkehrsbelastung ist durch die Funktion der Thienhausener Straße als Wohnsammelstraße zu begründen.

Sollte der Ausschuss der Beschlussempfehlung der Verwaltung nicht folgen können, ist es für die weitere Abwicklung des Verfahrens zwingend erforderlich, dass durch den Ausschuss klare Vorgaben getroffen werden, welche Art von Bebauung, welche Höhe, welche Anzahl von Wohneinheiten für verträglich gehalten wird, um unnötige weitere Arbeit beim Vorhabenträger und auch bei der Verwaltung zu vermeiden.

3./ 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