

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.06.2012

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Ellscheider Straße / Nordstraße"
gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, §§ 13, 13a
BauGB**

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB
Beschluss der Planungsziele,
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

„1./ Dem vorliegenden Antrag des Haaner Bauvereins vom 15.05.2012 entsprechend wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Haan, Flur 14, Flurstück 212 und 323, 324 (tlw.) geschaffen werden, beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück Ellscheider Straße / Nordstraße (Gemarkung Haan, Flur 14, Flurstücke Nr. 212 teilweise, 323, 324), sowie einen Teil der Verkehrsfläche der Ellscheider Straße (Gemarkung Haan, Flur 15, Flurstück Nr. 274). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2./ Den Planungszielen in der Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

3./ Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Gemäß § 13a (2) BauGB wird bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines Monats zur Planung äußern kann.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Am 07.12.1995 fasste der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“. Mit dem Aufstellungsbeschluss war beabsichtigt, das Gebiet den damaligen Stadtentwicklungszielen entsprechend planerisch weiter zu entwickeln.

Das Gebiet ist städtebaulich bedeutsam, da es die Eingangssituation in den Haaner Siedlungsbereich für den aus Norden kommenden darstellt. Es vermittelt somit den „ersten Eindruck“, den man von der Stadt erhält.

Der Bereich zwischen der Berliner Straße und der Nordstraße befindet sich bis auf das Gelände der Feuerwache sowie dreier Einzelwohngrundstücke im Eckbereich der Berliner Straße und der Ellscheider Straße im Besitz des Haaner Bauvereins. Das Eckgrundstück Nordstraße/Ellscheider Straße ist mit Sammelgaragen bebaut. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine Tankstelle, welche seit längerem nicht mehr genutzt wurde; nach einer zwischenzeitigen Nutzung als Getränkemarkt steht das Gebäude leer.

Das gegenüberliegende Eckgrundstück Ellscheider Straße / Feldstraße wird durch einen Getränkemarkt und einen Imbiss genutzt.

2./ Bisheriges Planungsrecht

Das Grundstück Ellscheider Straße / Nordstraße befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 16.09.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29. Inhaltlich setzt der Bebauungsplan für den Gesamtbereich zwischen der Berliner Straße und der Nordstraße ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Geschosswohnungsbau fest. Die aufgelockerte Anordnung der zwingend dreigeschossig festgesetzten Wohngebäude ermöglicht eine großzügige, durchgrünte Gestaltung der Freiflächen und begründet so den insgesamt hochwertigen Charakter der Wohnsiedlung. Für das Eckgrundstück werden überbaubare Grundstücksflächen in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, welche hier eine Gemeinschaftsgaragenanlage vorsehen. Diese Anlage ist, der Intention des Bebauungsplans zufolge der angrenzenden Wohnsiedlung zugeordnet, um gemeinsam mit einer weiteren in peripherer Lage festgesetzten Gemeinschaftsgarage die Wohnsiedlung selbst von Garagengebäuden frei zu halten. Dem entsprechend sieht der Bebauungsplan innerhalb der Wohnsiedlung nur Flächen für Stellplätze entlang der Wohnwege vor.

Das Gebäude der ehemaligen Tankstelle ist ebenfalls mit einer Baugrenze als überbaubare Fläche festgesetzt und mit der Nutzung "Tankstelle" belegt.

Das gegenüberliegende Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, bauliche Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche dar.

3./ Planungsanlass

Mit Schreiben vom 15.05.2012 (Anlage 1) hat der Haaner Bauverein einen Antrag auf Einleitung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Haaner Bauverein beabsichtigt, das Eckgrundstück Ellscheider Straße / Nordstraße städtebaulich zu entwickeln und hier seine Verwaltung unterzubringen sowie im östlichen Bereich Wohnungsbau anzuordnen. Die geplanten Gebäude können nicht aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt werden. Aus diesem Grunde soll das o. g. Planverfahren wieder aufgenommen werden.

4./ Plangebiet

Der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 umfasste die Eckgrundstücke Ellscheider Straße / Nordstraße und Ellscheider Straße / Feldstraße, nördlich der Feldstraße bzw. Nordstraße einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen.

Ein akuter Planungsbedarf für das Eckgrundstück Feldstraße / Ellscheider Straße besteht nicht; für das nach § 34 BauGB zu beurteilende Grundstück wäre bereits nach heutigem Planungsrecht eine höherwertige Nutzung möglich und umsetzbar.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Geltungsbereich auf das Grundstück des Vorhabensträgers zu beschränken. Aus Gründen der Normenklarheit ist zusätzlich die Einbeziehung der Straßenlandparzelle Gemarkung Haan, Flur 15, Flurstück Nr. 274 erforderlich, weil diese im alten Bebauungsplan Nr. 29 noch als Wohngebiet überplant ist, in der Örtlichkeit jedoch für den verkehrsgerechten Ausbau des Einmündungsbereichs der Ellscheider Straße in die Kreisstraße 16 in Anspruch genommen wurde. Ein Verbleib im Bebauungsplan Nr. 29 als Wohngebietsfläche ist somit sinnlos.

5./ Ziele und Inhalte der Planung

Ziel ist es, entlang der Ellscheider Straße und der Nordstraße einen Bürokomplex zu errichten. Dieser soll durch den Bauverein Haan genutzt werden. Im Nordosten des Plangebietes sollen darüber hinaus dreigeschossige Wohngebäude entstehen. Die Wohngebäude werden dabei parallel zur östlich angrenzenden Bebauung errichtet. Insgesamt sind rd. 16 Wohnungen vorgesehen. Der Innenhof zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Bürogebäude wird durch eine Tiefgarage unterbaut. In der Tiefgarage sollen rd. 25 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die vorgesehene Architektur bildet im Bereich der beiden Kreisstraßen (K16 und K20) eine klare Raumkante aus und wertet das derzeit untergenutzte Grundstück in integrierter Stadt-lage auf. Das Konzept sieht Wohnen für unterschiedliche Generationen sowie einen Quartierstreff für die Bewohner des Berliner Viertels vor. Mit dem vorliegenden Konzept ist die Schaffung von Seniorenwohnungen sowie Wohnraum für Familien beabsichtigt. Der Innenhof zwischen den Wohngebäuden und dem Bürogebäude kann als Treffpunkt fungieren. Die an einem Verkehrsknoten befindliche, besonders exponierte Situation des Grundstücks veranlasst den Vorhabensträger, hier einen speziellen Gebietstypus "Büros und Wohnen" zu entwickeln: Hierdurch entfällt – im Gegensatz zum ebenfalls hier denkbaren Typus "Mischgebiet" – die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern bzw. i. R.

eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB anzupassen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, nichtstörendes Gewerbe (Büronutzungen) und Wohnungen innerhalb eines Baugebiets so anzuordnen, dass die gewerbliche Nutzung als Lärmabschirmung zwischen der immissionsträchtigen Verkehrsfläche und der schutzbedürftigen Wohnnutzung liegt.

Zur Thematik des Verkehrslärms wurde vom Vorhabensträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche als Anlage der Begründung beigefügt wird. Die Untersuchung ist Grundlage für die Festsetzung von entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die vorgesehene Gebietskategorie "Büros und Wohnen" ist im Typenkatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht enthalten. Daher soll gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem der Gebietstypus frei gestaltet werden kann.

Die auf dem Gelände befindlichen Garagen sollen auf den weiter östlich anschließenden Wohnbauflächen des Vorhabenträgers ("Berliner Viertel") in Form von Stellplätzen kompensiert werden. Hierzu werden die dort bereits vorhandenen Stellplatzanlagen maßvoll und unter Schonung des Baumbestands ergänzt (Anlage 1: Ersatzstellplätze). Der Bebauungsplan stellt hierzu bereits (befahrbare) Wohnwege mit Schrägparkplätzen dar, welche in der Örtlichkeit auch so vorhanden sind (siehe Nr. 2). In einigen Bereichen ist ein Erweiterungspotential vorhanden. Der Ersatz der Stellplätze ist Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Bebauungsplan 29 sind Stellplätze allgemein zulässig so dass ein Befreiungsverfahren oder gar ein Planänderungsverfahren für die Anlage zusätzlicher Stellplätze nicht erforderlich ist. In einem Stellplatzkonzept legt der Vorhabensträger dar, auf welche Weise die zusätzlich erforderlichen Stellplätze innerhalb des bestehenden Wohngebiets schonend und für die Anwohner verträglich angeordnet werden können.

6./ Art des Planverfahrens und weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Des Weiteren können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 148 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da er Grundlage für die Entwicklung eines innerstädtisch gelegenen, ehemaligen Tankstellenstandortes und darüber hinaus der Arrondierung eines bislang stadträumlich nicht gefassten Straßenkreuzungsbereichs ist. Im Bebauungsplan werden weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festsetzt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen werden nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren in ein Verfahren der Innenentwicklung zu überführen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich

Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, von den Verfahrensvereinfachungen des § 13a BauGB Gebrauch zu machen und von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung i. S. d. § 3 (1) BauGB abzusehen. Statt dessen ist gemäß § 13a (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

7./ Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, dem gestellten Antrag des Haaner Bauvereins auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes zuzustimmen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ aus dem Jahre 1995 auf der Grundlage der vorgestellten Planung neu zu fassen, den Bebauungsplan Nr. 148 als vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung) zu überführen und das Verfahren auf dieser Rechtsgrundlage weiter zu führen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag des Haaner Bauvereins
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Projektdarstellung
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.05.2012