

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	03.12.2013
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2013
Rat	17.12.2013

Beschluss über den Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Haan, Flur 26, Flurstück 343, vorgetragen mit Schreiben vom 04.07.2013

Beschlussvorschlag:

„Dem Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Haan, Flur 26, Flurstück 343, wie in der Anlage zur Sitzungsvorlage enthalten, wird nicht gefolgt.“

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.07.2013 stellt Herr D., Düsseldorfer Straße, 42781 Haan, den Bürgerantrag, für das Grundstück Schillerstraße, Gem. Haan, Flur 26, Flurstück 343, einen Bebauungsplan aufzustellen, um hiermit die Rechtsgrundlage zur Errichtung eines Wohngebäudes zum Eigennutz zu schaffen (Anlage 1).

1./ Bisheriges Verfahren

Der o. g. Bürgerantrag wurde mit Beschlussvorlage Nr. 10/173/2013 im Haupt- und Finanzausschuss in öffentlicher Sitzung am 10.10.2013 beraten und zuständigkeithalber an den Planungs- und Umweltausschuss verwiesen.

2./ Ausgangssituation

Das den Bürgerantrag betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 aus dem Jahre 1971. Der Bebauungsplan Nr. 38 umfasst die Grundstücke südöstlich der Straßenkreuzung Dieker Straße / Schiller-/Düppelstraße. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den damals geplanten, großzügigen Ausbau der Straßenkreuzung vorzubereiten (Stichwort „Autogerechte Stadt“) und gleichzeitig als Ersatz für den hiermit im betroffenen Eckbereich einher gehenden Gebäudeabriss eine verdichtete Neubebauung mit maximal 4 Vollgeschossen zu ermöglichen.

Der Zielsetzung entsprechend wird hier ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Südlich hiervon ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche als Erschließungsansatz für eine optionale Hinterlandentwicklung der bis an den Schillerpark reichenden Gartengrundstücke südlich der Dieker Straße festgesetzt. Entlang der Verkehrsfläche sind Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) (für die nördliche Eckbebauung) bzw. öffentliche Parkplätze (südlich der Verkehrsfläche) angeordnet.

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Gebäudebestand des Grundstücks Schillerstraße Nr. 30, welches als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise festgesetzt ist. Das südlich des Antragsgrundstücks gelegene Gartengrundstück ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des WA festgesetzt.

Lediglich das Gebäude Schillerstraße 32/34 wurde den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend errichtet; im Übrigen wurden die Ziele des Bebauungsplans nicht umgesetzt.

Östlich schließt der rechtskräftig verbliebene Teil des Durchführungsplans „D1“ aus dem Jahre 1959 an, welcher für die Grundstücke südlich der Dieker Straße „Kleingewerbe“ festsetzt.

Das Antragsgrundstück umfasst im Wesentlichen den als Verkehrsfläche / GSt / GGa / Parkplätze festgesetzten Teil des Bebauungsplans (Anlage 2).

3./ Stand der Bauleitplanung

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 131:

Nachdem es bereits Ende der 60er Jahre Ansätze für Planungen im Hinterland der Dieker Straße am Schillerpark gab, welche in den festgesetzten Erschließungsansätzen der Bebauungspläne Nr. 38 und 49a (Anlage 3) zum Ausdruck kommen, wurde am 26.2.1991 durch den Haaner Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 131 für das Gebiet zwischen Ärztehaus, Dieker Straße, Schillerstraße und Schillerpark gefasst. Mit dem Aufstellungsverfahren sollte die ansatzweise vorgegebene Erschließung konkretisiert und die tiefen Gartenflächen zwischen der Randbebauung der Dieker Straße und dem Schillerpark im Sinne einer behutsamen, innerstädtischen Nachverdichtung baulich entwickelt werden. Aufgrund der Ergebnisse der im Januar 1993 hierzu durchgeführten Bürgeranhörung wurde jedoch von einer Fortführung des Verfahrens abgesehen, da seitens der betroffenen Grundstückseigentümer insbesondere im westlichen Plangebiet mehrheitlich keine Bereitschaft vorhanden war, ihre Grundstücke einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Am 20.12.1994 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 131 neu und beschränkte hierbei den Geltungsbereich auf den des südlich der Dieker Straße verbliebenen Durchführungsplans D1 und des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 49a. Mit der Planung sollte im Sinne des damals geltenden BauGB-Maßnahmegesetzes dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden und der planerische Rahmen für den Neubau von Wohnungen auf dem ehemaligen Schuhdiscount-Areal (heutige Bebauung an der Vom-Eigens-Gasse) geschaffen werden. Nach Umsetzung des Vorhabens wurde auch dieses Planverfahren nicht zu Ende geführt.

Private Initiative:

Im Jahr 2006 hatte der Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Haan, Flur 27, Flurstück 343 die Initiative ergriffen, die früheren Planungsansätze wieder aufzugreifen. Der Verwaltung wurde hierzu ein Konzept vorgelegt, welches eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen westlich der Vom-Eigens-Gasse mit drei Doppelhäusern, erschlossen über den im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzten Erschließungsansatz, vorsah (Anlage 4). Dieses Baukonzept wurde von der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht als grundsätzlich umsetzbar und geeignet angesehen, um innerstädtische Baulandpotenziale zu nutzen. Dem Eigentümer wurde damals mitgeteilt, dass die Stadtverwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nur dann fortführen werde, wenn gesichert sei, dass **alle** betroffenen Grundstückseigentümer dem positiv gegenüber stehen. Da eine Übereinkunft der Eigentümer nicht zu Stande kam, wurde das Planverfahren nicht weiter verfolgt.

Derzeitige Situation:

Für das Antragsgrundstück wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Garagen gestellt, welche von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Haan aus folgenden Gründen negativ beschieden wurde:

Zum einen verstößt das Vorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 (siehe oben), zum anderen würden bei Verwirklichung des Vorhabens die mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 131 formulierten städtebaulichen Ziele einer geordneten, innerstädtischen Nachverdichtung auf den Flächen westlich der Vom-Eigens-Gasse erschwert, wenn nicht sogar gänzlich verhindert. Eine bauliche Entwicklung auf den übrigen Grundstücken wäre nur noch in Form einer ungeplanten, sich gegenseitig beeinträchtigenden Bebauung in zweiter oder sogar dritter Reihe mit langen Zufahrtswegen entlang der Nachbargrenzen möglich.

Der o. g. Bürgerantrag zielt nun in die gleiche Richtung:

Mit der beantragten Aufstellung eines Bebauungsplans zu Gunsten eines Einzelinteresses würde die städtebauliche Konzeption einer geordneten Nachverdichtung der hierfür grundsätzlich geeigneten Flächen südlich der Dieker Straße aufgegeben. Gleichzeitig würde ein Ungleichgewicht hinsichtlich des Nutzungsgrades der rückwärtigen Grundstücksflächen geschaffen, welches städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist und zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Einer derartigen Bauleitplanung mangelt es erkennbar an der Erforderlichkeit.

Auch unter den Maßstäben des § 34 BauGB ist das Vorhaben auf dem Flurstück Nr. 343 als unzulässige Hinterlandbebauung zu bewerten. Ebenso mangelt es an einer gesicherten Erschließung, da das städtische Flurstück Nr. 235 kein öffentlicher Weg ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Aus städtischer Sicht ist aufgrund der langfristig begrenzten Baulandressourcen die Chance zur Erschließung und Entwicklung des Hinterlandes zwischen Schillerstraße und der Bebauung an der Vom-Eigens-Gasse offen zu halten. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 in diesem Bereich würde diese Möglichkeit dauerhaft ausschließen und damit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Nutzung innerstädtischer Potenziale entgegenstehen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dem Bürgerantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zu folgen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Bürgerantrag vom 19.03.2010

Anlage 2: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38, Lage des Antragsgrundstücks

Anlage 3: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49a

Anlage 4: Eingereichtes Bebauungskonzept aus dem Jahre 2006