

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.11.2014

Bebauungsplan Nr. 64b „Wiesenstraße,, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB

Beschluss der Planungsziele,

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Bebauungsplan Nr. 64b „Wiesenstraße“ ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.
2. Den städtebaulichen Zielen gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Haaner Stadtzentrums. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt
 - im Norden durch städtische Grünflächen und gewerblich genutzte Flächen,
 - im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der Alleestraße,
 - im Süden durch die Wohnbebauung der Wiesenstraße und
 - im Osten durch städtische Grünflächen.Es umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 12, Nr. 78, 79, 80, 267, 268, 284 sowie Flur 17, Nr. 262, 336, 390 und 508. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung in dieser Sitzungsvorlage.
3. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der städtebaulichen Ziele eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Haan hat am 18.12.1973 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64 „Wiesenstraße“ erstmalig gefasst und hierbei die allgemeinen Planungsziele beschlossen. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste den bebauten Bereich östlich der Alleestraße bis einschl. dem evangelischen Vereinshaus, weite Teile des Haaner Bachtals einschl. des bis zur Robert-Koch-Straße reichenden Ausläufers, sowie den bebauten Straßenzug Am Bollenberg.

Die Planungsziele lagen darin, Flächen des Bachtals für die Grünplanung zu sichern und für die unbebauten Gartenflächen westlich des Bachtals Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Nachdem die Verwaltung im Jahre 1976 ein Anliegergespräch zur beabsichtigten Bauleitplanung durchgeführt hatte und hierbei kein eindeutiges Votum für eine bauliche Nutzung der Grundstücke im Hinterland der Alleestraße zu Stande kam, wurde das Planaufstellungsverfahren auf den Planbereich der hinteren Wiesenstraße und des Haaner Bachtals beschränkt und als Bebauungsplan 64a zum Satzungsbeschluss geführt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten erfolgte am 14.03.1981.

Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994 stellt die Flächen im Hinterland der Straßenrandbebauung der Alleestraße als Wohnbaufläche dar. Der im Bebauungsplan 64a festgesetzte Grünzug des Haaner Bachtals einschließlich des nach Norden bis zur Robert-Koch-Straße reichenden Ausläufers wird als Grünfläche dargestellt.

Da die rückwärtigen Gartenflächen der Straßenrandbebauung der Alleestraße nicht erschlossen sind und darüber hinaus unmittelbar an den Grünzug des Haaner Bachtals grenzen, sind sie derzeit bauplanungsrechtlich dem „innenliegenden Außenbereich“ zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen ist nur über die öffentliche Verkehrsfläche des Stichweges möglich, welcher von der hinteren Wiesenstraße nach Norden führt. Zwischen dem Ende des Stichweges und den zu überplanenden Grundstücken liegt eine städtische Fläche, welche im Bebauungsplan 64a als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz“ festgesetzt ist. Ein Teil dieser Fläche ist zur Erschließung dieser Grundstücke erforderlich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist deshalb eine Einbeziehung und Überplanung auch dieser Fläche erforderlich.

Anlass zur Fortführung des Verfahrens

Im Jahre 2012 wandten sich Eigentümer von Grundstücken östlich der Alleestraße mit der Bitte an die Verwaltung, zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Seitens der Verwaltung wurde den Anliegern empfohlen, sich hierzu an ein externes Planungsbüro zu wenden und mit der förmlichen Einleitung des Planverfahrens zu beauftragen.

Entwurfserarbeitung / Planungsziele

Nachdem die Anlieger ein Fachplanungsbüro mit der Bauleitplanung beauftragt hatten, hat das Büro eine entsprechende Vorentwurfsplanung erarbeitet. Die Vorentwurfsplanung wurde mit den Fachbehörden der Verwaltung unter städtebaulichen und erschließungstechnischen Aspekten erörtert und abgestimmt.

Eine Weiterentwicklung des Bereichs der hinteren Wiesenstraße i. S. einer baulichen Nachverdichtung wird aus Sicht der Verwaltung befürwortet. Vorgesehen ist eine städtebaulich sinnvolle, wohnbauliche Ergänzung des Bereichs Alleestraße / Wiesenstraße durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern. Hierbei ist auch der Erhalt des Erscheinungsbildes einer offenen Gartenlandschaft im Randbereich zum Haaner Bachtal als städtebaulicher Belang in die Bauleitplanung zu integrieren. Dieses fand bereits seinen Niederschlag in den Erfassungen und Empfehlungen des *Grünflächengutachtens der Stadt Haan* aus dem Jahre 1987. Neben den als ökologisch wertvoll eingestuften Flächen des Haaner Bachtals wurde auch angrenzenden Gärten teilweise eine *Biotopverbindungsfunktion* bescheinigt, was in dem Plan *Empfehlungen zum Flächennutzungsplan* in der Ausweisung als *Private Grünflächen* mündete.

Der Flächennutzungsplan (FNP, Ausschnitt s. Anlage 4) aus dem Jahre 1994 folgt der Empfehlung des o.g. Gutachtens an dieser, wie auch auf fast allen anderen innerstädtischen Gartenflächen allerdings nicht und stellt für den Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Damit wird der FNP den aktuellen, in §13a des BauGB enthaltenen Grundsätzen gerecht, der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu geben. Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des vorhandenen Stichweges von der hinteren Wiesenstraße. Am Ende des geplanten Stichweges ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Die erarbeitete Vorentwurfsplanung erfüllt nach Auffassung der Verwaltung diese Anforderung. Mit der Planung sind Grundstücksregelungen zu treffen; außerdem ist hiermit der Bau einer öffentlichen Erschließungsanlage verbunden. Ein Teil einer öffentlichen Spielplatzfläche wird durch die Planung in Anspruch genommen. Hierzu sind im weiteren Verfahren entsprechende Regelungen zu treffen (Kaufvertrag, Erschließungsvertrag).

Art des Planverfahrens und weitere Vorgehensweise

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 dahingehend geändert, dass nunmehr Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan Nr. 64b entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da er der Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festsetzt (hier max. ca. 3.400m²). Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss 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. Gleichwohl sind alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung einzustellen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche entfällt zudem der rechtlich erforderliche Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach erfolgter Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Diskussionsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Anschließend wird die Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren berichten und die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 64b empfehlen.

Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans und die Vorentwurfsvariante als städtebauliche Ziele und als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu beschließen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 64a mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64b
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept
- Anlage 3: Vorentwurf einer Bebauungsplan-Begründung
- Anlage 4: Ausschnitt aus dem FNP