

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.11.2014
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	20.01.2015

Bebauungsplan Nr. 133 "Luisenstraße / Stöcken" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB
hier: Beschluss der Vorentwurfsplanung,
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Vorentwurfsplanung (Varianten A - D) entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie ist dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu Grunde zu legen.
2. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung 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:

1./ Ausgangssituation

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 18.02.2014 den Beschluss zur erneuten Aufstellung Bebauungsplans Nr. 133 „Luisenstraße / Stöcken“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB gemäß § 2 (1) BauGB gefasst (siehe Sitzungsvorlage 61 / 152 / 2014). Der Beschluss wurde mit Ausgabe des Amtsblatts vom 20.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Grundlage des Beschlusses waren die in der Vorlage beschriebenen städtebaulichen Ziele.

2./ Fortführung der städtebaulichen Planung

Die Verwaltung hat im weiteren Verlauf die Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Eigentumsstruktur fortgeführt. Über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wird im Folgenden berichtet:

- Ergebnisse früherer Bestandsaufnahmen:

In den Erfassungen und Empfehlungen des *Grünflächengutachtens der Stadt Haan* aus dem Jahre 1987 werden die Gartenflächen des Baudenkmals Stöcken als Flächen für eine *Biotopverbindungsfunktion* ausgewiesen. Im Plan *Empfehlungen zum Flächennutzungsplan* erfolgte dem entsprechend eine Ausweisung als *Private Grünfläche* (Hinweis: diese Flächen sollen auch im Rahmen der Vorentwurfsplanung von einer Bebauung ausgenommen bleiben). Den umliegenden, tiefen Privatgärten werden im *Grünflächengutachten* keine Biotopverbindungsfunktionen zugewiesen. Der Flächennutzungsplan (FNP, Ausschnitt s. Anlage 3) folgt den Empfehlungen des Grünflächengutachtens nicht und stellt die Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

- Eigentumsverhältnisse:

Weitläufige Bereiche des Plangebiets, u. a. auch die alte Wegeparzelle Nr. 83, befinden sich im Besitz eines Eigentümers. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung vorab Gespräche mit dem Eigentümer geführt und hierbei insbesondere Fragen der Erschließung des Plangebiets erörtert.

Der westliche Teil des Plangebiets kann nur über Flächen dieses Eigentümers erschlossen werden. Eine Erschließung des westlichen Plangebiets - ausgehend von der städtische Parzelle 306 - wird seitens des Eigentümers grundsätzlich positiv gesehen.

Die Verwaltung hat auch eine Erschließung des östlichen Plangebiets über die Luisenstraße unter (Mit-) Beanspruchung der Parzelle 83 angesprochen. Der Eigentümer hat sich u. a. wegen der beengten räumlichen Situation zwischen den Häusern Luisenstraße Nr. 9 und Nr. 11 und wegen des auf der Parzelle befindlichen Nebengebäudes gegen eine Beanspruchung seiner Flächen für diese Erschließungsvariante ausgesprochen. Auch wurde im Gespräch Wert auf den Erhalt des vorhandenen Gartens gelegt, so dass eine bauliche Entwicklung auf den zugehörigen, rückwärtigen Grundstücksflächen (Parzellen 81 und 82) aus Sicht des Eigentümers derzeit nicht gewollt ist.

- Weitere Flächen innerhalb des Plangebiets:

Das Flurstück Nr. 80 ist durch einen tief reichenden, rückwärtigen Anbau gekennzeichnet. Auf Grund der bestehenden bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung für diesen baulichen Bestand besteht für die Ausweisung von über diesen Bestand hinaus reichenden Entwicklungsmöglichkeiten kein städtebauliches Erfordernis.

Die Parzellen Nr. 77 und 78 bilden in ihrer hochwertigen, parkartigen Gartengestaltung eine Nutzungseinheit mit weiteren, südlich angrenzenden Parzellen der villenartigen Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Sie sind somit städtebaulich der grünen Umrahmung des Baudenkmals Stöcken zuzurechnen. Auch für diese Parzellen, wie auch für die Flächen des Baudenkmals Stöcken selbst, besteht für die Ausweisung von über den Bestand hinaus reichenden Entwicklungsmöglichkeiten kein städtebauliches Erfordernis.

Fazit:

Nach Prüfung durch die Verwaltung konzentrieren sich die Nachverdichtungspotentiale im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 133 auf Flächen nördlich der alten Wegeparzelle Nr. 83. Erschließungsansätze bestehen in Form einer privaten Wegefläche (Luisenstraße Nr. 17) sowie einer städtischen Fläche (nördlich Stöcken Nr. 5). Andere Erschließungsmöglichkeiten sind aus Sicht der Verwaltung in der Umsetzbarkeit nicht realistisch.

3./ Vorentwurfsplanung

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und auf Grundlage der in der Vorlage 61/152/2014 beschriebenen Ziele hat die Verwaltung 3 Varianten zur baulichen Nachverdichtung der Freiflächen westlich der Luisenstraße entwickelt. Die Darstellungen beschränken sich dabei auf die Nachverdichtung des Block-Innenbereichs, ergänzt um die Übernahme der genehmigten Bauanträge auf den Parzellen 62 und 95. Planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften zum Erhalt des Bestands der Luisenstraße selbst sowie zum Plangebiet insgesamt sind Gegenstand der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

3.1 Variante A

Der städtische Erschließungsansatz (Parzelle 306) wird als öffentliche Verkehrsfläche ca. 25 m nach Osten verlängert und erschließt insgesamt max. 6 Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser. Auch die tiefen Parzellen 93 und 94 (Talstraße Nr. 34 und Nr. 32) sind in die Planung einbezogen und mit je einer Doppelhaushälfte bebaubar. Durch die kompakte Anordnung der Baukörper ergibt sich hier eine geschlossene, der historisch gewachsenen Umgebung angemessene Hofsituation.

(Hinweis: In die Planung integriert ist ein Vorhaben eines Mehrfamilienhauses als Doppelhaushälfte neben Haus Stöcken Nr. 12. Es läuft mit den städtebaulichen Zielen des BP 133 konform.)

Über die private Zufahrt zum Wohnhaus Luisenstraße Nr. 17a (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) werden max. 3 weitere Wohngebäude erschlossen. Die Baukörper sind in Nord-Süd-Richtung angeordnet und ergänzen auf diese Weise den Bebauungsansatz in Form des Gebäudes 17a nach Süden.

Die Grundstücksaufteilung ermöglicht zusätzlich die Führung einer fußläufigen Verbindung über die Parzelle 83 zur Erschließungsfläche im Osten.

3.2 Variante B

Über den städtischen Erschließungsansatz werden max. 5 zusätzliche Wohngebäude erschlossen. Die Parzellen 93 und 94 (Talstraße Nr. 34 und Nr. 32) sind ebenfalls in die Planung einbezogen, allerdings nur für eine gemeinsame Nutzung mit einer Doppelhaushälfte und entsprechend großzügiger Freifläche. Der Charakter einer Hofsituation wird auch hierbei geschaffen.

Die Bebauung des Flurstücks 85 mit einer Doppelhaushälfte bedingt hier die Anordnung eines Carports im westlichen Grundstücksteil. Hierdurch entfällt die Möglichkeit der Nutzung der Parzelle 83 als fußläufiger Verbindungsweg.

Die Lage der Baukörper im östlichen Teilbereich ist unverändert.

3.3 Variante C

Über den städtischen Erschließungsansatz werden max. 3 zusätzliche Wohngebäude als Einzelhäuser erschlossen. Die Parzellen 93 und 94 (Talstraße Nr. 34 und Nr. 32) sind hier gemeinsam mit dem westlichen Teil der Parzelle 87 zur Bebauung mit einem großzügigen Einzelhaus vorgesehen. Auch südlich (Teilfläche der Parzelle 86 und Parzelle 85) ist eine entsprechend großzügige Einzelhausbebauung dargestellt. Insgesamt ergibt sich hier ein weitläufigerer, villenartiger Charakter. Die Hofsituation bleibt auch hierbei bestehen.

Die Führung einer fußläufigen Verbindung über die Parzelle 83 zur Erschließungsfläche im Osten ist hier möglich.

Die Lage der Baukörper im östlichen Teilbereich ist unverändert.

3.4 Variante D

Die Flurstücke 93 und 94 (Talstraße Nr. 34 und Nr. 32) werden nicht in die Planung einbezogen. Zwar können über den städtischen Erschließungsansatz noch max. 3 zusätzliche Wohngebäude ausgewiesen werden, allerdings auf den Flurstücken 86 und 87 zwei Wohngebäude nur als Doppelhaus. Der Charakter der Hofsituation ist hier nicht mehr so ausgeprägt wahrnehmbar.

Die Führung einer fußläufigen Verbindung über die Parzelle 83 zur Erschließungsfläche im Osten ist möglich.

Die Lage der Baukörper im östlichen Teilbereich ist wiederum unverändert.

4./ Umsetzung der Planung

Im östlichen Planbereich erscheint eine Grundstücksregelung auf privater Basis möglich (lediglich 4 betroffene Flurstücke / Eigentümer). Im westlichen Teil ist die Grundstückssituation deutlich komplizierter, da eine Vielzahl von Flurstücken bzw. Eigentümern einzubeziehen ist.

Eine private Grundstücksregelung zwischen den betroffenen Eigentümern erscheint hier eher schwierig. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist deshalb ggfs. die Einleitung und Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach § 45 f BauGB notwendig. Vor einer Entscheidung über die weiteren Planungsschritte sollte die Öffentlichkeit (insbesondere die Anlieger des Plangebiets) in Form einer Diskussionsveranstaltung in die Planung einbezogen werden. Auf die Empfehlung für eine Planungsvariante wird daher verzichtet.

5./ Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grund der Vorentwurfsplanung (Varianten A, B, C und D) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlae 2: Varianten A, B, C, D

Anlage 1: Abgrenzung des Plangebiets

Anlage 3: Ausschnitt aus dem FNP