

Stadt Haan

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181 "Dieker Straße/ Düppelstraße (Stand 02.02.2015)

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Planaufstellung Nr. 181 „Dieker Straße/ Düppelstraße“ soll die weitere bauliche Entwicklung zurzeit untergenutzter, bzw. die Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen gesteuert werden. Im Geltungsbereich sind bauplanungsrechtlich Vorhaben i. S. des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit, als im unbeplanten Innenbereich gelegen, gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen, städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten eröffnen sich insofern nicht.

Es ist ersichtlich, dass die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB als Element insbesondere zur Formulierung des Maßes der Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften nicht ausreicht im Plangebiet eine städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Gebietscharakter auch langfristig zu wahren.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche, einen entlang der Dieker Straße sowie südlich der Feldstraße und einen zweiten beidseitig der Düppelstraße. Insbesondere in den Ecksituationen Düppelstraße/ Feldstraße und Düppel-, bzw. Schillerstraße mit der Dieker Straße sollen die vorhandenen, zum Teil geschlossenen Bauungsstrukturen aufgenommen und an die vorhandenen Bebauung ortsbildverträglich angepasst werden. Der östlichen Quadranten der Kreuzung Dieker mit der Düppelstraße ist bereits mit einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit Tiefgarage bebaut. Entlang der Düppelstraße soll die bestehende überwiegend freistehende und im Vergleich zur Diekerstraße niedrigere Bebauung langfristig gesichert werden.

Mit der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan Nr. 181 ist beabsichtigt, auch dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung zu tragen sparsam mit Boden umzugehen, indem das Potential bereits voll erschlossener und zum Teil bebauter Grundstücksfläche für eine behutsame Nachverdichtung aktiviert wird. Wie bereits in der Untersuchung „Haan 2015 – Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung und Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur“ beschrieben, werden sich die Anforderungen an die Wohnungen, das Wohnumfeld sowie das Mobilitätsverhalten aufgrund einer alternden Bevölkerung insbesondere in der Innenstadt verändern. Die Planung soll diesem Umstand ebenfalls Rechnung tragen.

Die Schaffung von Planungsrecht über einen Bebauungsplan ist aus den genannten Gründen städtebauliche geboten. Der Bebauungsplan Nr. 181 wird mindestens Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen) und der zu überbauenden Flächen treffen sowie örtliche Bauvorschriften festsetzen. Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.

Das gegenwärtig zum Teil als Standort einer Wohnunterkunft für Asylsuchenden und Flüchtlinge genutzte Areal der ehem. Musikschule ist nicht mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen worden, da hier in der Vergangenheit die Absicht bestand das überwiegend städtische Areal im Sinne einer „Klimaschutzsiedlung“ zu entwickeln. Die städtebauliche Neuordnung ist daher in einem gesonderten Planverfahren zu steuern.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Mitte. Er umfasst ganz oder teilweise Grundstücke aus der Gemarkung Haan, Flur 15 und 26. Es wird nördlich durch die Südseite der Feldstraße im Einmündungsbereich mit der Düppelstraße, nord-östlich durch eine Grundstückstiefen entlang der Düppelstraße, weiter nach Süden in einer Tiefe von ca. 40 m östlich der Düppelstraße bis zur Dieker Straße und westlich der Schiller Straße bis Haus „Dieker Straße Nr. 54“ gefasst. Westlich wird das Plangebiet durch die Parzellengrenze mit dem Grundstück der ehemaligen Musikschule/ VHS begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Geländeverhältnisse/ Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist gegenwärtig wohnbaulich genutzt, das Areal steigt von Süd nach Nord leicht an.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Wohnbauflächen im Plangebiet befinden sich in privaten, die öffentlichen Verkehrsflächen in städtischem Eigentum.

2.4. FNP/ Planrecht/ sonstige Satzungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan wird der Planbereich sämtlich als Wohnbaufläche, die westlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücke zwischen Dieker Straße und Feldstraße als Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt.

Das nördliche Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplan D2 vom 18.07.1961, dieser legt entlang der Feldstraße eine Gebäudefluchtlinie, bzw. eine Straßenverkehrsfläche fest. Die verbleibenden Grundstücksteile sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundstücke südlich der Alsenstraße, östlich Düppel- und nördlich Dieker Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 b „Dieker Straße II“ für den am 31.07.1975 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Rechtskraft besteht nicht. Bauplanungsrechtlich sind Vorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Planbereich südlich der Dieker Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 52 „Obere Talstraße“ für den bereits am 02.03.1971 lediglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ohne das auch hier die Planung aber konkretisiert wurde. Bauplanungsrechtlich sind Vorhaben ebenso gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der städtischen Denkmalbereichssatzung, Denkmalobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Teilflächen liegen im Geltungsbereich I der Erhaltungssatzung der Stadt Haan von 1980.

2.5. Nutzungen in der Umgebung

Westlich des Plangebiets befindet sich der ehemalige Standort der Musikschule Haan, der gegenwärtig als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt wird. Im nördlichen Grundstücksteil ist die VHS angesiedelt. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, liegt der neue Standort der Grundschule Mittelhaan. Die Bebauung beidseitig der Dieker Straße ist heterogen durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus unterschiedliche Baualtersklassen geprägt. Im Kreuzungsbereich (Kreisverkehr K 16) der Dieker- mit der Feldstraße ist eine dreigeschossige Blockrandbebauung Ende der 1990er Jahre entstanden. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich ältere niedrige Hallengebäuden. Die Düppelstraße wird durch eine überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung aus der frühen Hälfte/ Mitte des letzten Jahrhunderts geprägt.

3. 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. 181 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, insbesondere da er weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. 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.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist 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 erwartenden Eingriffe erforderlich.

Weitere Angaben, insbesondere zu den Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert.