

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	03.03.2015

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 - E) 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. Die Verwaltung hat im weiteren Verlauf eine Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Eigentumsstruktur vorgenommen und erste Entwicklungskonzepte erarbeitet.

2./ Fortführung der städtebaulichen Planung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr am 25.11.2014 und im vorab anberaumten Ortstermin berichtete die Verwaltung über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und stellte 4 Vorentwurfsvarianten als Grundlage

zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Diskussion (Sitzungsvorlage 61/029/2014).

Nach Beratung der Vorentwurfsvarianten A bis D im Ausschuss wurde einvernehmlich angeregt, bei der Planung pro Wohneinheit zwei unabhängig voneinander zu erreichende Stellplätze vorzusehen und die Planung dahingehend zu ergänzen, im Bereich „Stöcken“ die Erschließung der geplanten Wohngebäude in Form eines hofartigen Platzes vorzusehen und auf eine PKW-Erschließung über die Luisenstraße ganz zu verzichten.

Ein Beschluss entsprechend der Sitzungsvorlage wurde deshalb nicht gefasst, sondern auf einen der nächsten Sitzungstermine verschoben.

2.1./ Kriterium der voneinander unabhängig befahrbaren Stellplätze/Wohngrundstück

Die Vorentwürfe A - D berücksichtigen das Stellplatzkriterium weitgehend; auf eine besondere Darstellung von privaten Kfz.-Stellplätzen wurde in der Sitzungsvorlage aus Darstellungsgründen verzichtet: Zusätzlich zur Aufstellfläche vor der jeweiligen Garage sind die Vorgartenflächen der Entwurfgrundstücke so dimensioniert, dass hier jeweils ein weiterer Stellplatz angelegt werden kann.

Lediglich in der Variante A mit der höchsten baulichen Dichte ist das geforderte Kriterium bei einem Entwurfgrundstück (Doppelhaushälfte auf der zur Talstraße orientierten Parzelle Nr. 93) nicht erfüllt. Die beiden südlich anschließenden Doppelhausgrundstücke bieten in dieser Variante in den jeweiligen Vorgartenflächen Platz für je einen zusätzlichen Längsparker (durch Verschieben des Baukörpers um 2m nach Osten wären auch hier Senkrecht-Aufstellplätze möglich). Zur Verdeutlichung hat die Verwaltung in den bisherigen Varianten A - D alle garagenunabhängigen Stellplätze gekennzeichnet.

2.2./ Ergänzung der Vorentwurfsplanung

Basierend auf den Ergebnissen der Beratungen hat die Verwaltung eine Variante E entwickelt, welche die Anregung aus dem Ausschuss vom 25.11.2014 aufnimmt, die geplante Bebauung ausschließlich über den Bereich Stöcken zu entwickeln und den Charakter einer „Hofschaft“ als zentrales Entwurfsselement stärker zu betonen. Die Variante E wird im Folgenden näher beschrieben:

Der städtische Erschließungsansatz (Parzelle 306) wird wie in den Varianten A – D als öffentliche Verkehrsfläche nach Osten verlängert. In Abweichung zu den bisherigen Varianten mündet die Verkehrsfläche in einer platzartigen Aufweitung. Um diese zentrale Erschließungsfläche werden insgesamt max. 7 Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser gruppiert. Im Unterschied zur Variante A werden auf den Parzellen 84 - 87 nicht mehr insgesamt 6, sondern nunmehr lediglich 4 Wohngebäude angeordnet; die Kfz.-Anbindung über die Luisenstraße entfällt. Auf den Parzellen 86 und 87 wird der Baukörper (Doppelhaus) für die Platzentwicklung weiter nach Osten verschoben. Durch die kompakte Anordnung der Baukörper ergibt sich somit eine geschlossene, der gestalterisch sensiblen Umgebung angemessene Hofsituation.

Angestrebt wird weiterhin die Anlage einer fußläufigen Verbindung zur Luisenstraße. Alternativ zu den Varianten A-D wird diese jedoch nicht über die Parzelle 83, sondern über die bereits heute bestehende, private Zuwegung zum Haus Luisenstraße 17a geführt. Der Vorteil dieser Variante liegt vor allem in einer einfacheren, direkten Wegeführung unter Mitbenutzung bereits bestehender Erschließungsflächen.

3./ Beschlussempfehlung

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

Verfasser: Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

Varianten A – E jeweils mit Kenntlichmachung der separaten privaten Stellplätze