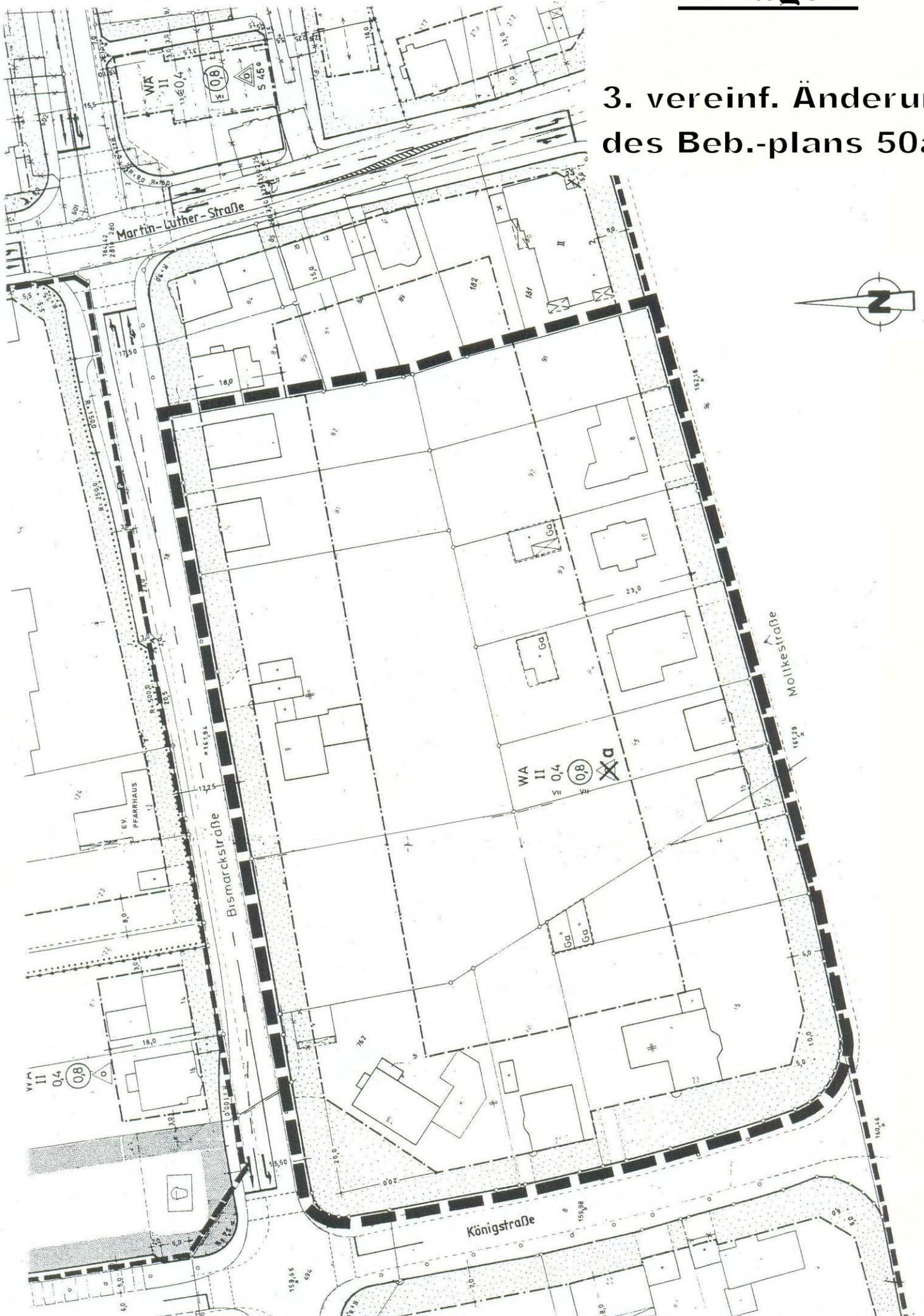


Anlage 2

3. vereinf. Änderung des Beb.-plans 50a



Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 50a im Bereich der 3. vereinfachten Änderung durch folgende textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO wird für das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 50 a eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei die Länge der festgesetzten Hausformen **25 Meter** nicht überschreiten darf.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf **3** begrenzt.

Legende:

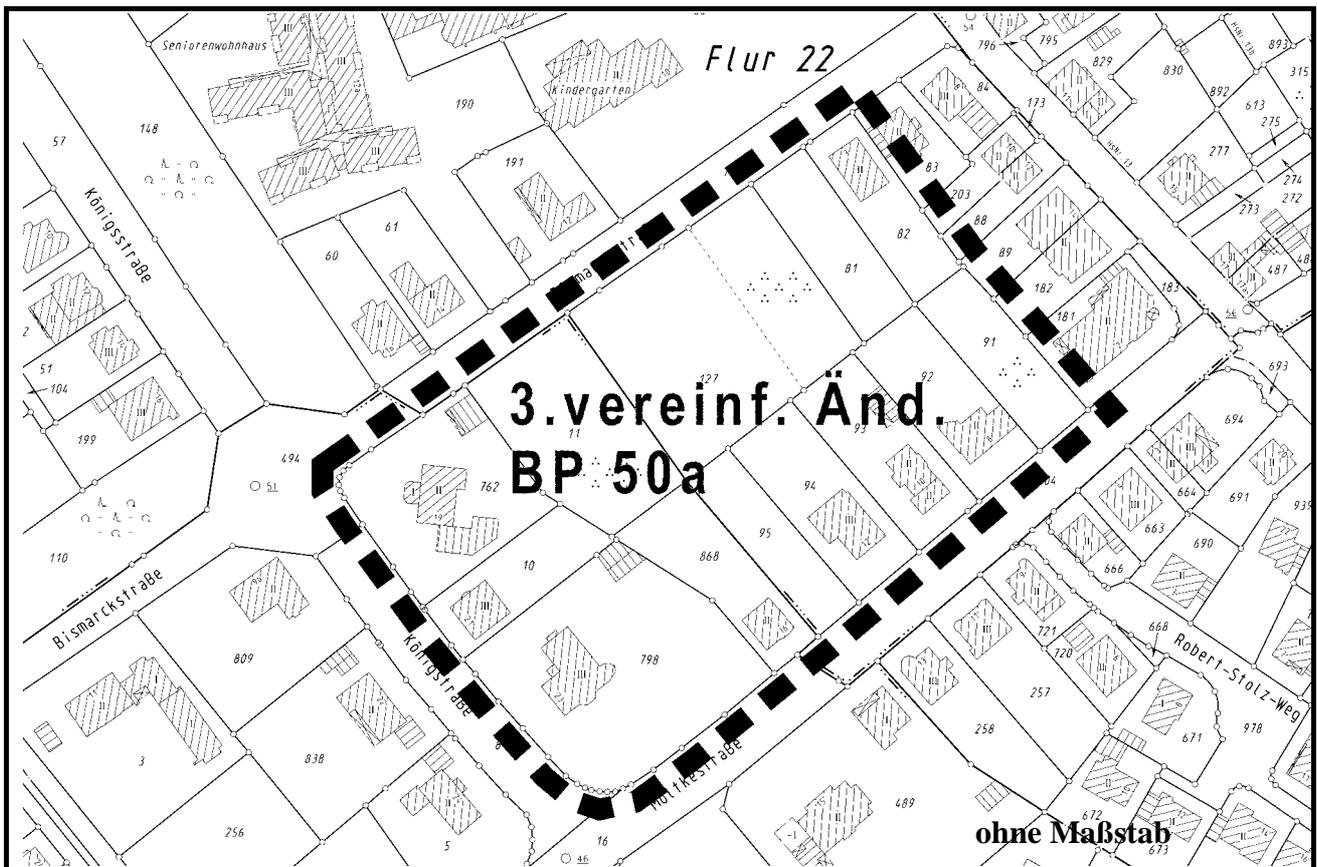
a : abweichende Bauweise



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a „Bismarckstraße / Moltkestraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 07.11.2008



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1: 5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.11.1997, Nr. L 31 / 97

Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am ____ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am ____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ mit dem Entwurf des Bauleitplanes öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am ____ zugestimmt.

Haan, den ____

Im Auftrag:

(Rautenberg)
Stadtoberbaurat

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen

1.3 Anlass und Ziel der Planung

1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren

2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Maß der baulichen Nutzung

3. Umweltverträglichkeit

4. Verkehrserschließung, technische Ver- und Entsorgung

5. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen

6. städtebauliche Kennwerte

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Haaner Innenstadt. Es umfasst den Baublock zwischen der Bismarckstraße, der Königstraße und der Moltkestraße bis zur östlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 22, Nrn. 82, 91. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst diejenigen Bereiche des Baublocks, welche durch festgesetzte Bautiefen ≥ 20 m gekennzeichnet sind. Ausgenommen wurden nur die kleinteiliger bebauten Grundstücke entlang der Martin-Luther-Straße, für die wegen des Gebäudebestandes bzw. des festgesetzten geringeren Maßes der baulichen Nutzung kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 50 b setzt für den Bereich zwischen Bismarckstraße, Königstraße, Moltkestraße und Martin-Luther-Straße ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 2-geschossiger, offener Bebauung (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. GRZ bzw. GFZ betragen 0,4 bzw. 0,8. Die festgesetzte überbaubare Fläche lässt bei entsprechend dimensionierten Grundstücken Bautiefen bis 24 m zu.

Der o.g. Bereich ist von einer aufgelockerten Wohnbebauung geprägt; die vorherrschenden überwiegend villenartigen Einzelhäuser sind in der Regel mit nicht mehr als 3 Wohnungen belegt. Die zumeist großen, parkähnlich bewachsenen und gestalteten Grundstücke bestimmen den positiven, für die Wohnnutzung hochwertigen Charakter des Baublocks.

Der Bereich entlang der Martin-Luther-Straße wird hingegen von einer kleinteiligeren Einzel- und Doppelhausbebauung gebildet. In der Südost-Ecke des Baublocks befindet sich ein neu errichtetes Wohngebäude (Haus Moltkestraße Nr. 2), welches über eine im Vergleich zum übrigen Baublock deutlich höhere Anzahl an Wohnungen verfügt und dessen zugehörige nicht überbaute Grundstücksflächen für Stellplätze und Zuwegungen weitestgehend befestigt sind.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Im Hinblick auf die großen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Block-Innenbereich, der hier nur gering belasteten Bismarckstraße, Königstraße und Moltkestraße sowie dem Ziel, zunächst Baulandpotentiale im Innenbereich zu nutzen, ist eine bauliche Nachverdichtung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 a städtebaulich sinnvoll. Allerdings besteht hierbei die Gefahr, dass der heutige, hochwertige Gebietscharakter verloren geht. Auf Grund der üppig dimensionierten Grundstücke und des großzügigen Baurechts ist zu befürchten, dass zukünftig Gebietsfremde Bauformen, wie z. B. bis zu 50 m lange Baukörper mit sogen. Laubengang-Erschließung im Plangebiet errichtet werden. Negativen Vorbildcharakter hat auch das o. g. Wohngebäude Moltkestraße Nr. 2, welches hinsichtlich seiner Zahl der Wohneinheiten deutlich über dem des Bestands innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die beschriebenen Bauformen zeichnen einen erhöhten Stellplatzbedarf aus, welcher auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen ist und dazu führt, dass der prägende, parkähnliche Gehölzbestand in Anspruch genommen werden müsste. Vor dem Hintergrund bereits vollzogenen Gebäudeabbruchs ist es deshalb geboten, im Rahmen der 3. Änderung mittels zusätzlicher textlicher Festsetzungen Obergrenzen für die bauliche Ausnutzbarkeit der nach heutigen planerischen Maßstäben überdimensionierten Bauflächen zu setzen, um so Mindeststandards zur Wahrung des Gebietscharakters zu sichern.

1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da durch die Änderungen auch keine Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt werden.

2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Maß der baulichen Nutzung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50a werden ausschließlich die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergänzt. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50a behalten weiter ihre Gültigkeit. Folgende ergänzende Festsetzungen für den Planänderungsbereich aufgenommen:

Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO wird für das Plangebiet der 1. Änderung BP 50 a eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei die Länge der festgesetzten Hausformen **25 Meter** nicht überschreiten darf.

Maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf **3** begrenzt.

Die Festsetzungen dienen dazu, den hochwertigen Gebietscharakter zu sichern und zu erhalten. Einer übermäßigen baulichen Entwicklung (z.B. einer nach den Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Appartement-Wohnanlage mit 50 Meter Gebäudelänge und Laubengangerschließung und einem erheblichen Stellplatzbedarf, untergebracht etwa in einer Tiefgarage mit Doppelparkern) wird vorgebeugt und entgegengesteuert.

3. Umweltverträglichkeit

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt, sondern im Gegenteil eine Begrenzung der Baukörperlängen festgesetzt. Entsprechend entsteht durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft mit einem daraus resultierenden zusätzlichen Kompensationsbedarf. Auch liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet vor. Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe der zur Verfügung stehenden Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 (2) Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

4. Verkehrserschließung, technische Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a werden keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt, so dass sich sowohl bezüglich der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.

5. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a sind für die Stadt Haan keine Kosten verbunden, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet: ca. 18.300 m²

- Straßenverkehrsflächen: 0 m²
- Baugebiet: ca. 18.300 m²
- überbaubare Flächen: ca. 7.860 m²