

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	25.08.2015

35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bachstraße" und Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB

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

Beschlussvorschlag:

1. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bachstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan und umfasst das Areal des ehemaligen Schulstandortes „Grundschule Bachstraße“. Die Bachstraße bildet die südlich Plangebietsgrenze. Westlich und östlich wird das Plangebiet von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bachstraße umgrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die bewaldete Tallage des Sandbaches, bzw. den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets gebildet. Die Gesamtfläche des Plangebiets (Gemarkung Haan, Flur 31, Flurstücke 384, 385 (tlws.), 471 und Flur 42, Flurstücke 496, 497, 754, 923 tlws.) beträgt ca. 13.900 m².

2. Der Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße" ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan und umfasst das Areal des ehemaligen Schulstandortes „Grundschule Bachstraße“. Die Bachstraße bildet die südlich Plangebietsgrenze. Westlich und östlich wird das Plangebiet von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bachstraße umgrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die bewaldete Tallage des Sandbaches, bzw. den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets gebildet. Die Gesamtfläche des Plangebiets (Gemarkung Haan, Flur 31, Flurstücke 384, 385 (tlws.), 471 und Flur 42, Flurstücke 496, 497, 754, 923 tlws.) beträgt ca. 13.900 m².

3. Den Planungszielen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bachstraße“ und des Bebauungsplans Nr. 183 "Bachstraße“ entsprechend den als Anlage beiliegenden Begründungen wird zugestimmt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB für beide Bauleitplanverfahren wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt den Standort für den Kindergarten Bachstraße gemäß Variante 1 weiter zu entwickeln. Die in der Diskussion vorgebrachten Anregungen zur Wohnbebauung werden in der weiteren Planung durch die Verwaltung eingearbeitet.“

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte:

- Es wurde angeregt zu prüfen, ob der Spielplatz zwischen dem Schulpavillon und der Bachstraße ersatzweise an anderer Stelle untergebracht werden kann.
- Hinsichtlich der topografischen Begebenheiten des Areals wurde ein Höhenschnitt des Geländes gewünscht.
- Klimaschutzziele sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit den städtebaulichen Entwurf gem. Variante 1 überarbeitet und den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erstellt.

Der heute noch zwischen dem Schulpavillon und der Bachstraße gelegene öffentliche Spielplatz kann in das KITA-Gelände integriert werden, entfällt dann allerdings als öffentlicher Spielplatz. Der vorhandene, im Wald gelegene Spielplatz nordöstlich des Plangebiets, bzw. westlich des Sanddornweges wird über eine Fußwegeverbindung an das Plangebiet angeschlossen. Für Kinder bestehen somit Spielmöglichkeiten im Bereich des neugeplanten Wohnangers und des nahgelegenen „Waldspielplatzes“ westlich des Sanddornweges. Im Rahmen der Erstellung eines Spielflächenleitplanes für das gesamte Stadtgebiet ist zu prüfen, ob und ggfs. wie der „Waldspielplatz“ aufgewertet werden kann.

Zur Verdeutlichung der topografischen Verhältnisse wurden zwei Geländeschnitte skizzenhaft erstellt (s. Anlage 5).

Grundsätzlich berücksichtigt der Entwurf mit der Ausrichtung der Gebäude in solarenergetisch günstige Himmelsrichtungen wesentliche Voraussetzungen für einen reduzierten Primärenergiebedarf der Bebauung. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen der Erstellung des Rechtplanentwurfs geregelt.

Formal sind das Aufstellungsverfahren zur 35. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 183 zwei separate Bauleitplanverfahren. Zur Vereinfachung sind sie in dieser Beschlussvorlage zusammen aufgelistet, im weiteren Verfahren werden sie jedoch getrennt zur Beratung vorgelegt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB werden in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung für beide Verfahren gemeinsam durchgeführt. Die Planunterlagen werden wie üblich auf die Dauer von 14 Tagen im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht öffentlich ausgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Gegenüberstellung bisherig gültiger FNP und 35. FNP Änderung "Bachstraße"
- Anlage 2: Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 183 "Bachstraße"
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 183 "Bachstraße"
- Anlage 4: Überlagerung Bestand / Neuplanung
- Anlage 5: Geländeschnittdarstellungen
- Anlage 6: Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bachstraße
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße"

Verfasser: Herr Sangermann, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht