

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.04.2016

### **Bebauungsplan Nr. 133 "Luisenstraße / Stöcken"**

- hier:**
- **Bericht über das Ergebnis des Eigentümergesprächs;**
  - **Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB;**
  - **Beschluss über das weitere Verfahren**

### **Beschlussvorschlag:**

- „1. Das Ergebnis des Eigentümergesprächs sowie der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Ergebnissen entsprechend, empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 133 „Luisenstraße / Stöcken“ ruhend zu stellen und gegenwärtig nicht fortzuführen.“

### **Sachverhalt:**

#### **1./ Bisheriges Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr am 25.11.2014 berichtete die Verwaltung über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und stellte vier Vorentwurfsvarianten als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Diskussion. Nach Beratung 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.

Daraufhin hat die Verwaltung die Variante E entwickelt, welche die Anregung aus dem Ausschuss aufnimmt, indem die geplante Bebauung ausschließlich über den Bereich Stöcken entwickelt und der Hofschafte-Charakter stärker betont wird. Der Ausschuss hat daraufhin am 03.03.2015 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf Basis der Varianten A - E gefasst.

## **2./ Ergebnis des Eigentümergesprächs**

Vor der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Verwaltung die von der Planung maßgeblich berührten Grundstückseigentümer angesprochen und ihnen in einem gemeinsamen Erörterungstermin im Sitzungssaal des Rathauses am 05.11.2015 die Planung vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Hierbei erläuterte die Verwaltung den Anlass der Planung, die Abgrenzung / Einbeziehung der überplanten Flächen, die städtebaulichen Entwürfe A – E, das Planverfahren, sowie die mit der Planung verbundenen Möglichkeiten zur Grundstücksregelung (z. B. Umlegung).

Im Ergebnis sprachen sich von den insgesamt 7 eingeladenen Parteien

- zwei Grundstücksparteien gegen eine Nutzung ihrer Grundstücke im Sinne der vorgestellten Planung aus (hiervon sind die Erschließung von der Luisenstraße aus sowie eine Bebauungsmöglichkeit auf einem Grundstück betroffen);
- eine Grundstückspartei steht einer Nutzung ihres rückwärtigen Gartengrundstücks eher skeptisch gegenüber;
- zwei Grundstücksparteien sprachen sich nicht grundsätzlich gegen die Planung aus, wollen aber deutlich weniger Grundstücksflächen für eine Bebauung, als in den Varianten dargestellt, zur Verfügung stellen;
- zwei Grundstücksparteien befürworten die Planung.

(Hinweis: Das Ergebnisprotokoll wurde im Anschluss an das Gespräch an die beteiligten Eigentümerparteien verschickt; Änderungswünsche zum Protokoll wurden seitens der Adressaten nicht an die Verwaltung herangetragen. Das Ergebnisprotokoll mit den namentlich aufgeführten Grundstücksbeteiligten ist im nicht-öffentlichen Teil in das Ratsinformationssystem eingestellt.)

## **3./ Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

### **3.1 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft im Verfahren nach § 3 (1) BauGB**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.02.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.03.2016 in Form einer Diskussionsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. In der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 29.03.2016 konnten die Unterlagen im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan zudem eingesehen werden. Die Ergebnism Niederschrift zur Diskussionsveranstaltung ist der Anlage A zu entnehmen.

Im Nachgang zur Diskussionsveranstaltung sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

Die Sammeleingaben der Haaner Initiative „*Rettet die Gartenstadt*“ vom 24.03.2016 und vom 26.03.2016 enthalten Stellungnahmen von insgesamt 60 Personen.

Hiervon unterzeichneten 24 Personen folgende

*„Erklärung zu Händen der politischen Entscheidungsträger und der Stadtverwaltung Haan:*

*Ich bin gegen den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Haan. Sollte mein Grundstück von einer Bebauung oder einer anderen Maßnahme im Rahmen dieses oder eines anderen Bebauungsplans betroffen sein, erkläre ich, dass ich keinen Teil meines Grundstücks dazu zur Verfügung stellen und veräußern werde.*

*Ich möchte, dass der Grüncharakter („grüne Lunge“) der Gartenstadt Haan erhalten bleibt.“*

3 Personen unterzeichneten folgende

*„Erklärung zu Händen der politischen Entscheidungsträger und der Stadtverwaltung Haan:*

*Ich bin gegen den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Haan. Sollte mein Grundstück von einer Bebauung oder einer anderen Maßnahme im Rahmen dieses oder eines anderen Bebauungsplans betroffen sein, erkläre ich, dass ich keinen Teil meines Grundstücks dazu zur Verfügung stellen und veräußern werde.*

*Ich möchte, dass der Grüncharakter („grüne Lunge“) der Gartenstadt Haan erhalten bleibt.*

*Ergänzung als Anwohnerin / Anwohner Stöcken:*

*Ich bin gegen das erhöhte Verkehrsaufkommen, verbunden mit gesundheitsgefährdenden Abgasen und Lärm sowie zugeparkter Straße.“*

33 Personen unterzeichneten folgende

*„Erklärung zu Händen der politischen Entscheidungsträger und der Stadtverwaltung Haan:*

*Ich bin gegen den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Haan. Sollte mein Grundstück von einer Bebauung oder einer anderen Maßnahme im Rahmen dieses oder eines anderen Bebauungsplans betroffen sein, erkläre ich, dass ich keinen Teil meines Grundstücks dazu zur Verfügung stellen und veräußern werde.*

*Ich möchte, dass der Grüncharakter („grüne Lunge“) der Gartenstadt Haan erhalten bleibt.*

*Ergänzende Erklärung als Anwohnerin / Anwohner / Eigentümer „Stöcken“*

*Ich bin für die Erhaltung der besonderen stadthistorischen Bedeutung und Beachtung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der Hofschaff Stöcken*

*und damit gegen das dort zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen verbunden mit gesundheitsgefährdenden Abgasen und Lärm.*

*Ich wehre mich gegen die zu erwartende Verschärfung der Parksituation im Stöcken. Weitere zugeparkte Flächen in der ohnehin schon beengten Sackgasse „Stöcken“ führen zu einer nicht hinnehmbaren erhöhten Gefahrenlage (kein Durchkommen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge).“*

In einem weiteren, separaten Schreiben vom 21.03.2016 spricht sich der Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes Talstraße 36 ebenfalls aus formellen und materiellen Gründen gegen die Planung aus.

(Anmerkung: Das im Schreiben vorgetragene Argument einer fehlerhaften, weil zu kurzen „Offenlage des Bebauungsplans“ geht fehl, da es sich hier nicht um eine Beteiligung nach § 3 (2) BauGB („Offenlage“), sondern um eine 2-wöchige, freiwillige Auslegung der Planvarianten vor und nach der Diskussionsveranstaltung, § 3 (1) BauGB, handelt.)

Seitens eines Grundstückseigentümers von der Luisenstraße werden in einem undatierten Schreiben an die Verwaltung alternative Erschließungsmöglichkeiten und Bebauungsformen angeregt. Hierbei werden insbesondere Erschließungsansätze von der Bahnhofstraße, über das Grundstück Luisenstraße 7 und von der Straße Stöcken - südlich der Hofschaff - vorgeschlagen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgetragen.

(Anmerkung: Dem Schreiben sind zur Verdeutlichung Auszüge aus einem privaten Baugenehmigungsverfahren beigelegt. Diese unterliegen dem Datenschutz und sind nicht Bestandteil der Sitzungsvorlage. Des Weiteren ist dem Schreiben Werbematerial eines Anbieters für Gebäude in Holzbauweise beigelegt, welches ebenfalls nicht Bestandteil der Sitzungsvorlage ist.)

Schließlich spricht sich eine Grundstückseigentümerin von der Luisenstraße in einer Email an die Verwaltung für die Planung aus.

Die seitens der Bürgerschaft nachträglich abgegebenen, schriftlichen Stellungnahmen sind der Anlage B zu entnehmen.

(Hinweis: Bei den Sammeleingaben werden nur die Anschreiben wiedergegeben; die Texte der Stellungnahmen sind Bestandteil dieser Sitzungsvorlage, s. o.)

### **3.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2016 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.03.2016. Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen, schriftlichen Stellungnahmen sind ebenfalls der Anlage B zu entnehmen.

Bedenken seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung werden nicht vorgetragen.

#### **4./ Empfehlung der Verwaltung und weitere Vorgehensweise**

##### **4.1 Nachverdichtung des Innenbereichs Stöcken**

Das Neubauvorhaben eines Mehrfamilienhauses (Doppelhaushälfte in Ergänzung zu Haus Stöcken Nr. 12) war auf Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) zu genehmigen. Unter Beibehaltung dieses Beurteilungsrahmens ist bei einer entsprechenden Grundstücksteilung noch maximal die Errichtung eines weiteren, kleineren Einfamilienwohngebäudes (östlich des Gebäudes Stöcken Nr. 5) vorstellbar.

Eine Bauleitplanung als Grundlage für eine darüber hinaus gehende bauliche Entwicklung im Bereich Stöcken erscheint derzeit auf Grund der überwiegend negativen Haltung seitens der Grundstückseigentümer und der Anwohner auch im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nicht umsetzbar.

##### **4.2 Bewahrung des einheitlichen Charakters der Luisenstraße**

Vorhaben, welche den einheitlichen Charakter des Straßenzugs der Luisenstraße gefährden können, sind derzeit nicht zu erwarten. Die nach § 34 BauGB genehmigten Neubauvorhaben Luisenstraße Nr. 9 und Nr. 18 entsprechen den beabsichtigten gestalterischen Zielen des Bebauungsplans Nr. 133 weitgehend; die übrigen Wohngebäude innerhalb des Straßenzugs befinden sich in einem gepflegten, teilweise aufwändig restaurierten Zustand. Vorhaben, welche den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 133 formulierten städtebaulichen Zielen widersprechen, sind somit vorerst nicht zu erwarten.

##### **4.3 Fazit**

Die Verwaltung empfiehlt, vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Eigentümergesprächs, der Diskussionsveranstaltung sowie der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen das Planverfahren bezüglich einer baulichen Nachverdichtung des Block-Innenbereichs Luisenstraße / Stöcken (Varianten A - E) ruhend zu stellen und gegenwärtig nicht weiter zu führen. Grundsätzlich besteht bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit, den Plangeltungsbereich zu verkleinern und auf den Bestand der Luisenstraße zu begrenzen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 nicht gänzlich aufzuheben, sondern formell bestehen zu lassen. Mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung in die Lage versetzt, möglicherweise auftretenden baulichen Fehlentwicklungen im Bereich der Luisenstraße situativ entgegen wirken zu können (durch Zurückstellung von Bauvorhaben gem. § 15 BauGB, ggfs. durch Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und Fortführung des Bauleitplanverfahrens).

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage A: Ergebnisniederschrift zur Diskussionsveranstaltung

Anlage B: schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB