

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.09.2016

Bebauungsplan Nr. 64b "Wiesenstraße"

**hier: Bericht über das Ergebnis der bisherigen Planungen;
Beschluss über das weitere Verfahren**

Beschlussvorschlag:

- „1. Das Ergebnis der bisherigen Planungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Ergebnis entsprechend empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64b „Wiesenstraße“ ruhend zu stellen und gegenwärtig nicht fortzuführen.“

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Haan hat am 18.12.1973 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64 „Wiesenstraße“ erstmalig gefasst und hierbei die allgemeinen Planungsziele beschlossen. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste den bebauten Bereich östlich der Alleestraße bis einschl. dem evangelischen Vereinshaus, weite Teile des Haaner Bachtals einschl. des bis zur Robert-Koch-Straße reichenden Ausläufers, sowie den bebauten Straßenzug Am Bollenberg. Die Planungsziele lagen darin, Flächen des Bachtals für die Grünplanung zu sichern und für die unbebauten Gartenflächen westlich des Bachtals Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Nachdem die Verwaltung im Jahre 1976 ein Anliegergespräch zur beabsichtigten Bauleitplanung durchgeführt hatte und hierbei kein eindeutiges Votum für eine bauliche Nutzung der Grundstücke im Hinterland der Alleestraße zu Stande kam, wurde das Planaufstellungsverfahren auf den Planbereich der hinteren Wiesenstraße und des Haaner Bachtals beschränkt und als Bebauungsplan 64a zum Satzungsbeschluss geführt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten erfolgte am 14.03.1981.

Im Jahre 2012 wandten sich Eigentümer von Grundstücken östlich der Alleestraße mit der Bitte an die Verwaltung, zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Seitens der Verwaltung wurde den Anliegern empfohlen, sich hierzu an ein externes Planungsbüro zu wenden und mit der förmlichen Einleitung des Planverfahrens zu beauftragen. Im Anschluss daran wurde ein Fachplanungsbüro von den Anliegern beauftragt, eine entsprechende Planung zu erarbeiten.

Die Verwaltung hat die Planung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 25.11.2014 erstmals vorgestellt. Der Ausschuss empfahl seinerzeit, den Bebauungsplan einstweilen zurückzustellen und beauftragte die Verwaltung, zuerst alternative Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke aufzuzeigen und dabei darauf achten, dass jeder Wohneinheit zwei unabhängig voneinander erreichbare Stellplätze zuzuweisen sind.

Nach Erarbeitung einer Entwicklungsstudie mit den vom Ausschuss geforderten Erschließungsvarianten durch das von den Anliegern beauftragte Fachplanungsbüro hat die Verwaltung die ergänzte Planung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.10.2015 erneut vorgestellt und empfohlen, den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen (Sitzungsvorlage SUVA/010/2015).

Auch in dieser Sitzung folgte der Ausschuss nicht der Beschlussempfehlung der Verwaltung, sondern forderte die Verwaltung auf, eine Erschließung des Plangebiets über das Gelände der Firma Rausch zu prüfen, da u. a. die geplante Erschließung über den vorhandenen Stichweg Wiesenstraße für nicht ausreichend erachtet wurde. Die Verwaltung wurde beauftragt, hierzu einen Ortstermin stattfinden zu lassen.

Nach Prüfung und Durchführung des Ortstermins hat die Verwaltung dargelegt, dass der Erschließungsaufwand auf Grund der topografischen Geländesituation in Bezug zum Umfang der geplanten Bebauungsmöglichkeiten in keinem wirtschaftlichen Verhältnis steht und darüber hinaus eine Erschließung des Plangebiets über das Gelände der Firma Rausch auf unbestimmte Zeit nicht umsetzbar ist.

2./ Stellungnahmen zur Planung

Mit anwaltlichem Schreiben vom 19.11.2014 teilen Anwohner des Stichweges Wiesenstraße mit, dass sie beabsichtigen, rechtliche Schritte gegen den Bebauungsplan Nr. 64b einzuleiten, sollte der Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangen. Zur Begründung führen sie aus, dass die Dimensionierung der Verkehrsfläche keine weitere Belastung mit Anliegerverkehr mehr verkraftet.

In einem weiteren Schreiben vom 27.10.2015 teilt die Grundstückseigentümergeinschaft eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks dem beauftragten Planungsbüro mit, dass zwischen der Eigentümergeinschaft und benachbarten Grundstücksparteien bezgl. der Beteiligung an der Erschließung des Plangebiets „unüberwindbare Streitigkeiten“ bestehen.

Die uneinheitliche Haltung der Eigentümer der bislang nicht erschlossenen Grundstücke sowie die ablehnende Haltung der Anlieger südlich des Stichweges der Wiesenstraße hat aus Sicht der Verwaltung zur Konsequenz, dass eine

Bauleitplanung als Grundlage für eine weiter gehende bauliche Entwicklung im Bereich Wiesenstraße / Am Bollenberg derzeit nicht umsetzbar ist.

3./ Empfehlung der Verwaltung und weitere Vorgehensweise

Eine alternative Erschließung der privaten Grundstücke über das Werksgelände der Firma Rausch scheidet nach den bisherigen Erkenntnissen ebenso aus, wie eine Erschließung über die Straße Am Bollenberg unter Inanspruchnahme von Flächen des öffentlichen Grünzugs des Haaner Bachtals. Dieser öffentliche Grünzug ist aktuell Gegenstand eines Antrags der CDU-Fraktion vom 03.07.2016 zur (ökologischen) Aufwertung durch die Anlage von Wildblumenwiesen nebst Pflanzung von Gehölzen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Planverfahren ruhend zu stellen und gegenwärtig nicht weiter zu führen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Verfasser: Herr Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht