

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.03.2017

**Bebauungsplan Nr. 107 "Horst" im vereinfachten Verfahren, § 13 BauGB
hier: Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB;
Beschluss der Planungsziele;
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Aufstellungsbeschluss vom 03.10.1980 zum Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“ wird bestätigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt von
 - der Kölner Straße/Bahnhofstraße im Norden
 - der Breidenhofer Straße im Osten
 - der Thienhausener Straße im Süden
 - den Flurstücken Gemarkung Haan, Flur 24, Nr. 488, Flur 25, Nrn. 392, 393, 470, 483 im Westen.Die genaue Abgrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Den Planungszielen entsprechend der Sitzungsvorlage wird zugestimmt; sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bauleitplanes zu Grunde zu legen.
3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen, da diese bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist.“

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren

In der Sitzung des Rates am 03.10.1980 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“ gefasst (SV PLA 11/107). Folgende städtebauliche Zielvorstellungen wurden für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt:

- planungsrechtliche Sicherung der alten Ortslage „Horst“ unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten,

- Festlegung der noch überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Ausweisung der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung bzw. Anbindung der Ortslage „Horst“,
- Sicherung und Funktionszuweisung der Freiflächen.

Mit Schreiben vom 20.01.1981 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG auf der Grundlage dieser Zielvorstellungen durchgeführt.

Am 15.10.1991 hatte der damalige Planungsausschuss anlässlich einer Bauvoranfrage zwei städtebauliche Varianten, welche eine Verdichtung des Block-Innenbereichs zu Lasten der zentral gelegenen Obstwiese vorsahen, beraten. Im Ergebnis wurden diese Varianten abgelehnt und die Verwaltung beauftragt, weitere Varianten zu entwickeln, welche der historisch gewachsenen Ortslage und der im Grünflächengutachten mit einer Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz dargestellten Obstwiese eher gerecht werden.

Mit Schreiben vom 10.03.1992 hatten sich Anwohner an die Verwaltung gewandt und sich für einen ganzheitlichen Erhalt der Ortslage „Horst“ ausgesprochen.

Am 01.04.1992 hat der Planungsausschuss über die von der Verwaltung eingebrachten Vorentwurfsvarianten beraten und die Durchführung einer Bürgeranhörung zu den vorgestellten Varianten A-D beschlossen.

Die Bürgeranhörung fand statt am Donnerstag, den 11.06.1992.

Aus den Ergebnissen der Bürgeranhörung entwickelte die Verwaltung eine Variante E und stellte diese im Planungsausschuss am 08.09.1992 vor. Der Planungsausschuss fasste folgenden Beschluss:

„Auf der Grundlage der vorgestellten Variante E ist der Bebauungsplan Nr. 107 (Zur Horst) zur öffentlichen Auslegung auszuarbeiten.“

Mit Schreiben vom 13.01.1993 wurde eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauBG sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB durchgeführt.

Am 04.03.2003 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 "Horst" neu zu fassen (SV PLVA 27/160) und den bisher als Grundlage beschlossenen Vorentwurf „Variante E“ weiter zu entwickeln, indem

- 1./ die geplanten Baukörper nördlich der Obstwiese auf ein Vollgeschoss reduziert werden,
- 2./ ein zusätzliches Baufenster südlich der Obstwiese ausgewiesen, aber auf den Bereich des dort ehemals vorhandenen Garagenhofs beschränkt wird, wobei ebenfalls nur eine eingeschossige und in der Grundfläche reduzierte Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden sollte (Variante E*).

Nach Errichtung der Wohnbebauung südlich der Obstwiese i.R. von Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.2010 ein Bürgerantrag zum Erhalt der Streuobstwiese in der Ortslage Horst vorgebracht.

Die Verwaltung hat in den hierzu vorgelegten Beratungsunterlagen für den Planungs- und Verkehrsausschuss am 15.06.2010 den Sachverhalt aus städtebaulicher Sicht dargestellt und empfohlen, dem Antrag nicht zu folgen.

Mit Schreiben vom 09.11.2010 präzisieren nunmehr die Initiatoren des Bürgerantrags selbst ihre Anregung dahin gehend, dass ein Schutz der Obstwiese auch durch Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, welcher die Obstwiese als nicht bebaubar festsetzt, akzeptiert wird.

Neben der Variante E* wurde daraufhin von der Verwaltung eine Variante "Erhalt der Grünflächen" eingebracht, in welcher die Bauflächen auf den heutigen Bestand begrenzt werden und eine weitere optische Einengung der ohnehin ungünstig zugeschnittenen Obstwiese durch eine (im Sinne der Variante E*) von Norden heran rückende Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

Daraufhin beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss am 30.11.2010 einstimmig, die **Variante "Erhalt der Grünflächen"** der weiteren Bauleitplanung zu Grunde zu legen (SV PLUA 61/042/2010).

Auf Grund nicht absehbarer, konkreter Bauabsichten wurde das Planverfahren in der Folgezeit nicht weiter geführt.

2./ Anlass der Planung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden für das Grundstück Bahnhofstraße 82-84 Bebauungsabsichten zur Errichtung eines Wohngebäudes als Doppelhaus auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Flurstücke 10 und 11) vorgetragen. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB als grundsätzlich zulässig zu beurteilen.

Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass das Vorhaben mit den im Beschluss des damaligen Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2010 festgelegten städtebaulichen Zielen nicht im Einklang steht und deshalb negativ zu beurteilen war. Der vorgesehene Baukörper stellt auf Grund seiner Lage zu der dem Baudenkmal Horst Nr. 8 vorgelagerten Obstwiese eine Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbilds dar und weicht von den beschlossenen Zielen der Bauleitplanung ab.

Die Verwaltung hat bei ihrer Prüfung auch eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Betracht gezogen. Dabei sind zum Beispiel Aspekte der Erschließung zu berücksichtigen:

Die städtische Fläche des historischen Weges besitzt in erster Linie eine Funktion als öffentlicher Fuß-/ Radweg. Spätestens nach der Realisierung der Wohngebäude Horst Nr. 9 und 9a ist jedoch eine zusätzliche Belastung mit Anliegerverkehr kritisch zu betrachten, zumal die Wegebreite von nur ca. 2 m in Verbindung mit der spitzwinkligen Erschließungssituation der betreffenden Grundstücke eine konfliktfreie Anfahrbarkeit* kaum möglich erscheinen lassen.

* Aus diesem Grund war in den alten städtebaulichen Entwürfen die Bebaubarkeit der rückwärtigen Gartenflächen stets nur über eine gemeinsame, private Erschließungsfläche mit Anbindung an die Horststraße vorgesehen. Durch die somit entstehende Situation „Garten an Obstwiese“ konnte dem Aspekt der grünen Umrahmung der Obstwiese wenigstens in einem Mindestmaß Rechnung getragen werden.

Die Entwässerung der historischen Ortslage Horst erfolgt über separate, private Kanalanschlüsse der jeweiligen Einzelgebäude in das Kanalnetz der umliegenden Straßen. Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich wäre deshalb auch eine entsprechende Entwässerungsplanung.

Dennoch ist festzuhalten, dass Belange wie Erschließung, Ortsbild und Denkmalschutz u. U. bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ausreichend gewürdigt werden könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits auf dieser Rechtsgrundlage realisierte Baukörper, wie die Bebauung des ehemaligen Feuerlöschteichs oder die Wohngebäude südlich der Obstwiese den Rahmen einer denkmalgerechten Maßstäblichkeit deutlich überschreiten und Vorbildwirkung für weitere Vorhaben entfalten. Auch der Aspekt der Rücksichtnahme in Bezug zur östlichen Bestandsbebauung (Wohngebäude Breidenhofer Straße Nr. 6) wäre bei einer Beurteilung auf dieser Rechtsgrundlage vermutlich nicht konfliktfrei zu lösen.

3./ Ziele der Planung:

Die Bauflächen werden auf den heutigen Bestand begrenzt. Eine neue Wohnbebauung nördlich der Obstwiese wird ausgeschlossen. Eine weitere optische Einengung wird somit vermieden. Der Schutz der Obstwiese wird durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt. Die Ziele im Einzelnen:

- planungsrechtliche Sicherung der alten Ortslage „Horst“ unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten;
- die Bauflächen werden auf den heutigen Bestand begrenzt;
- der Abschnitt der historischen Wegeverbindung Haan - Müllersberg in der bisherigen Form wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*, „Fußgängerbereich“ (bzw. im östlichen Teil als) „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt;
- die Obstwiese wird als *öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“* planerisch gesichert;
- die nördlich angrenzenden Gartenflächen werden als *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“* festgesetzt.

4./ Planverfahren:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Auch werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Aus diesem Grunde kann für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden:

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgesehen werden (Hinweis: beide Verfahrensschritte wurden im bisherigen Verfahren bereits durchgeführt).

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 BauGB abzusehen.

5./ weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung empfiehlt, zur Abwehr städtebaulicher Fehlentwicklungen auf der Basis der beschriebenen städtebaulichen Ziele die Planung fortzuführen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das Vorhaben für die Dauer eines Jahres zurückzustellen und innerhalb dieses Zeitraumes das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 107 auf der Grundlage der geänderten Vorentwurfsplanung (Variante „Erhalt der Grünflächen“) zügig fortzuführen. Die Verwaltung wird hierzu eine Vorentwurfsplanung erarbeiten und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorlegen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Verfasser: Herr Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes
- Anlage 2: Variante "Erhalt der Grünflächen"