

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr                         | 06.02.2018     |

**Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54a, 2.  
Änderung im Bereich Becherbanden vom 04.12.2017**

**Beschlussvorschlag:**

„Die Verwaltung wird beauftragt, Planungsvarianten für eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54a, 2. Änderung zur Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern im Bereich des Spielplatzes Becherbanden und der Flurstücke 1481, 1482 und 1485 (teilw.), Flur 18, Gemarkung Haan zu erstellen und einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.“

**Sachverhalt:**

Durch den Eigentümer der Flurstücke 1485, 1481, 1482, Flur 18, Gemarkung Haan ist mit Schreiben vom 04.12.2017 der Antrag gestellt worden, den Bebauungsplan Nr. 54a dahingehend zu ändern, dass der Bau eines weiteren Wohngebäudes mit drei bis vier Wohneinheiten möglichst mit einer Erschließung über die Straße Becherbanden ermöglicht wird (s. Anlage1).

**1. Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht**

Die Grundstücke des Antragstellers liegen in Haan Ost, am östlichen Ende der Straße Becherbanden. Das Flurstück 1485 reicht bis zur Kampstraße und ist hier bereits bebaut (Gebäude Kampstraße 93). Die restlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden derzeit als Gartenflächen genutzt. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Nördlich der betroffenen Flurstücke schließt sich die Fläche des städtischen Kleinkinderspielplatzes Becherbanden an (s. Anlage 2).

Die für eine Neubebauung angedachten Grundstücksteile liegen im Geltungsbereich des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54a der Stadt Haan, der im Jahr 1981 durch seine 2. Änderung in diesem Bereich geändert wurde. Durch die 2. Änderung wurde die ehemals in diesem Bereich vorhandene Festsetzung einer

öffentlichen Spielplatzfläche C aufgegeben und stattdessen nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Gegenzug wurde stattdessen die nördlich angrenzende Spielplatzfläche nach Osten erweitert (s. Anlage 3).

Angrenzend an die Flächen des Antragstellers setzt der Bebauungsplan Nr. 54a im Westen, Norden und Osten Reine Wohngebiete (WR) mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,7 fest. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 18-22° auszuführen, es sind II-geschossige Baukörper zulässig. Die südlich entlang der Kampfstraße festgesetzte Bebauung ist hingegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Ebenfalls sind nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 30° sowie II-geschossige Baukörper zulässig.

## **2. Beschlussempfehlung**

Im Spielflächenleitplan der Stadt Haan 2025 wird empfohlen, die öffentliche Spielplatzfläche C Becherbanden aufzugeben, da diese nur noch eine geringe Spielfunktion aufweist und wesentlich attraktivere und neuere Anlagen in unmittelbarer Nähe im Haaner Bachtal zu finden sind. Es wird vorgeschlagen die Fläche als Grünanlage umzunutzen oder die ca. 1,3 ha große Fläche durch eine Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen (s. Anlage 4). Die Spielgeräte wurden zwischenzeitlich bis auf ein Spielhäuschen abgebaut.

Im Zusammenhang mit der Anfrage des Antragstellers ergibt sich hieraus die Möglichkeit, eine maßvolle Innenverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung der bestehenden Bedarfe im Bereich des Eigenheimbaues umzusetzen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3-4 Wohneinheiten, wie vom Antragsteller vorgeschlagen, wird aufgrund der wesentlichen Vorprägung des Gebietes durch Einfamilienhäuser und aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen nicht gesehen.

Bedingt durch das bestehende umfangreiche Planungsprogramm des Sachgebietes Stadtentwicklung kann diese Planung jedoch nicht prioritär erarbeitet werden. Der Antragsteller ist soweit möglich, anteilig an den anfallenden Planungskosten zu beteiligen.

Es wird daher empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, Planungsvarianten für eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54a, 2. Änderung zur Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern im Bereich des Spielplatzes Becherbanden und der vom Antragsteller genannten Flurstücke zu erarbeiten und einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

*Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag vom 04.12.2017
- Anlage 2: Lage des Planbereiches
- Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54a incl. des Bereiches seiner 2. Änderung
- Anlage 4: Spielflächenausweis des öffentlichen Spielplatzes Becherbanden aus dem Spielflächenleitplan der Stadt Haan 2025