

S T A D T H A A N
DER STADTDIREKTOR
Planungs-und Bauaufsichtsamt Bo/Hs

Haan, 20.09.1991

Sitzungsvorlage PLA/ *18/121*

- öffentliche Sitzung
- nichtöffentliche Sitzung

Beratungsfolge:	Sitzungs-termin	TOP	Beratungs-/Ab-stimm.-ergebnis
Planungsausschuß	15.10.91	<i>P.</i>	
Haupt- und Finanz-ausschuß	29.10.91		
Rat der Stadt Haan	12.11.91		

Betr.: Bebauungsplan Nr. 134 (Dellerstraße/Flurstraße)
hier: Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlußentwurf:

- 1./ Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Dellerstraße/ Flurstraße) wird gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.
- 2./ Das Plangebiet des BP 134 umfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 42, Nr. 126, 128, 129, 130, 131, 135, 136, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 426, 427, 438, 439, 460, 461, 479, 480, 486, 501, 548, 549, 558, 693, 883, 884, 885, 887, 888.

Die genaue Gebietsabgrenzung wird durch die zeichnerische Darstellung festgelegt.
- 3./ Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1912 für den Bereich des BP 134 aufgehoben.

<i>[Signature]</i> Stadtdir.	Kämmerer	<i>[Signature]</i> Dezernent	<i>[Signature]</i> Amtsleiter	<i>[Signature]</i> Sachb.
---------------------------------	----------	---------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Erläuterungen:

1./ Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 wird umgrenzt von der Dellerstraße, der Flurstraße und der Straße am Kauersbusch(s. Anlage 1). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 stellt für den Geltungsbereich des BP 134 Wohnbaufläche dar. Bislang sind für dieses Gebiet die Kriterien des § 34 BauGB (zusammenhängend bebauter Ortsteil) anzuwenden. Das noch unbebaute Gelände zwischen Flur - und Dellerstraße ist teilweise gekennzeichnet durch ein zentral gelegenes natürliches Wäldchen, welches nach Süden und Norden jeweils in ortbildprägende Obstwiesen übergeht. Das Grünflächengutachten(s.Anlagen 2 u.3) weist diesen Flächen eine Vorrangfunktion für den Arten-und Biotopschutz zu.

2./ Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Für einige der an der Dellerstraße gelegenen Grundstücke sind in jüngster Zeit Anfragen im Hinblick auf eine Wohnbebauung eingegangen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 134 soll unter gleichzeitiger Wahrung der ökologischen Belange der rechtliche Rahmen zur Abwicklung zukünftiger Wohnbauvorhaben entlang der Dellerstraße geschaffen werden. Hierunter zählen insbesondere der Erhalt des zentralgelegenen Wäldchens als Brut-und Nahrungsbiotop sowie eine weitestgehende Schonung der angrenzenden Obstbaumbestände. Eine Hinterlanderschließung, wie sie ansatzweise von der Straße Am Kauersbusch vorhanden ist, sollte aus o.g. Gründen nicht weiterverfolgt werden.

3./ Weiteres Verfahren

Anschließend an den Aufstellungsbeschluß ist von der Verwaltung ein städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für das weitere Planverfahren zu erarbeiten und alsbald dem PLA zur Beratung vorzulegen.

Anlagen

- 1./ Plangebiet des BP 134
- 2./ Ausschnitt aus dem Grünflächengutachten:
"Grünflächensystem"
- 3./ Auszug aus dem Grünflächengutachten:
"Biotopbewertung und - entwicklung"



Anlage 1

Bötting

Am Schasiepen

Schienbusch

M.1:2500

Puttdelle
BP 134

Sedansstraße

Furstraße

Verweg
Gade
Aversheim

Friedensheim

Felsenquelle

Hochdähler

123.6

175

134.9

126.9

120

110

106

101

24

118.9

10

LEGENDE

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Wald- und Gehölzfläche BESTAND  PLANUNG 

Grünland, Wiese im Siedlungsbereich  

Obstwiese  

Brache mit Pflege auf Teilflächen  

Acker, Erwerbsgartenbau 

Grünanlage (*= private Grünanlage)

- überwiegend intensive... Erholungsnutzung und intensive Pflege (Vorrangfunktion Freizeit/Erholung)  

- überwiegend geringe Erholungsnutzung und geringe Pflegeintensität (Vorrangfunktion Arten-/Biotopschutz)  

Spielplatz - für Kleinkinder (< 6 Jahre) 

- für schulpflichtige Kinder (> 6 Jahre)  

- Bolzplatz 

- Schulhof mit Spielmöglichkeit  

- Spielplatzzentrum (E= Weiterentwicklung/ P= Planung)  

Freisportanlage  

Kleingarten

- Grabeland, Zeitkleingarten 

- Dauerkleingarten  

Friedhof

- Zierfriedhof  

- Waldfriedhof  

Gewässer

- Fließgewässer 

- Stillgewässer 

Kommunikativer Platz  

Halböffentliche Siedlungsgrünfläche mit Potential für den Arten-/Biotopschutz und für wohnungsnaher Erholung 

Privater Grundstückskomplex mit großen Gärten 

WEGENETZ

Wegeverbindung entlang der Straße 

Wegeverbindung auf begrünten Freiflächen  

Wegeverbindung anzustreben (Verlauf noch nicht abgestimmt) 

STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Häuser und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter 

Sonstige Häuser und Siedlungsbereiche mit positiver Wirkung auf das Stadtbild 

Straßenraumbegrünung mit Bäumen 

Parkplatzbegrünung mit Bäumen 

Begrünung des Siedlungsrandes/einzeln Siedlungselemente 

Gestaltung des Ortseinganges 

ZIELKONFLIKTE MIT BESTEHENDEN PLANUNGEN

Konflikt mit bestehendem Baurecht 

Konfliktpotential (z.B. Bebauungsplan in Aufstellung) 

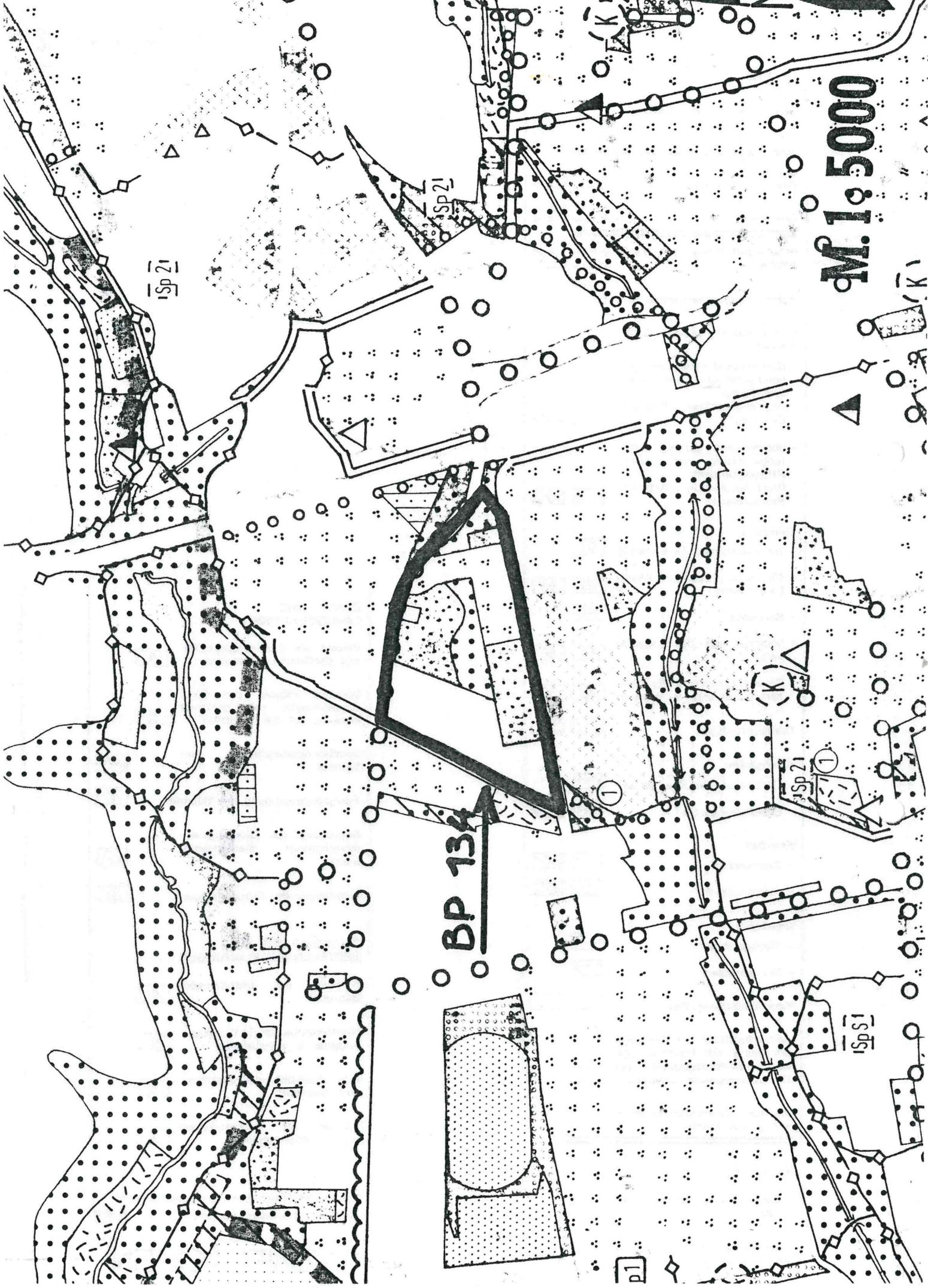
Kein Konflikt mit bestehendem Baurecht 

Konflikt mit Festsetzungen im Landschaftsplan 

Grenze zwischen Innen- und Außenbereich (Grenze des Landschaftsplans) 

GRÜNFLÄCHEN-SYSTEM

M. 1:5000



Sp 21

BP 134

Sp 21

Sp 21

Sp 21

P1

LEGENDE

BEWERTUNGSKLASSE (LÖLF)

Klasse A
Sehr wertvolle Biotope 

Klasse Bx
Wertvolle Biotope mit mindestens einer besonderen Eigenschaft 

Klasse B, Cxx
Wertvolle Biotope oder eingeschränkt wertvolle Biotope mit mehreren besonderen Eigenschaften 

Klasse Cx
Eingeschränkt wertvolle Biotope mit mindestens einer besonderen Eigenschaft 

Klasse C
Eingeschränkt wertvolle Biotope 

Klasse D
Biotope geringer Wertigkeit 

Die besonderen Eigenschaften eines Biotops sind mit Kreuzen (x) gekennzeichnet.
Dazu zählen:
- eine Flächengröße von mindestens 5 ha,
- die Lage in einem sehr verdichteten Teilbereich der Stadt,
- eine Funktion als Verbindungsbiotop,
- das Vorhandensein eines gut entwickelten Raumklimas,
- Wachstum seltener und/oder besonderer Pflanzensorten und -gemeinschaften,
- die Funktion als Habitat für im Rückgang befindliche Tierarten.

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZANSPRUCH

Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopchutz auf der gesamten Fläche

- bereits gut entwickelt 
- noch weiter zu entwickeln 
- geplant 

Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopchutz auf Teilen der Fläche

- bereits gut entwickelt 
- noch weiter zu entwickeln 
- geplant 

Verbindungsfunktion in einem Biotopverbundsystem, soweit nicht vorhanden bei naturnaher Entwicklung bzw. extensiver Nutzung möglich

- bereits gut entwickelt 
- noch weiter zu entwickeln 
- geplant 

Verbesserung der Lebensmöglichkeiten ohne wesentliche Nutzungsänderung durch Entwicklungs- und Pflegekonzepte

- Anreicherung der Fläche mit Biotopstrukturen im Bereich der Siedlungsgrünflächen /Ackerflächen 

NUTZUNGS- UND BIOTOPTYPEN

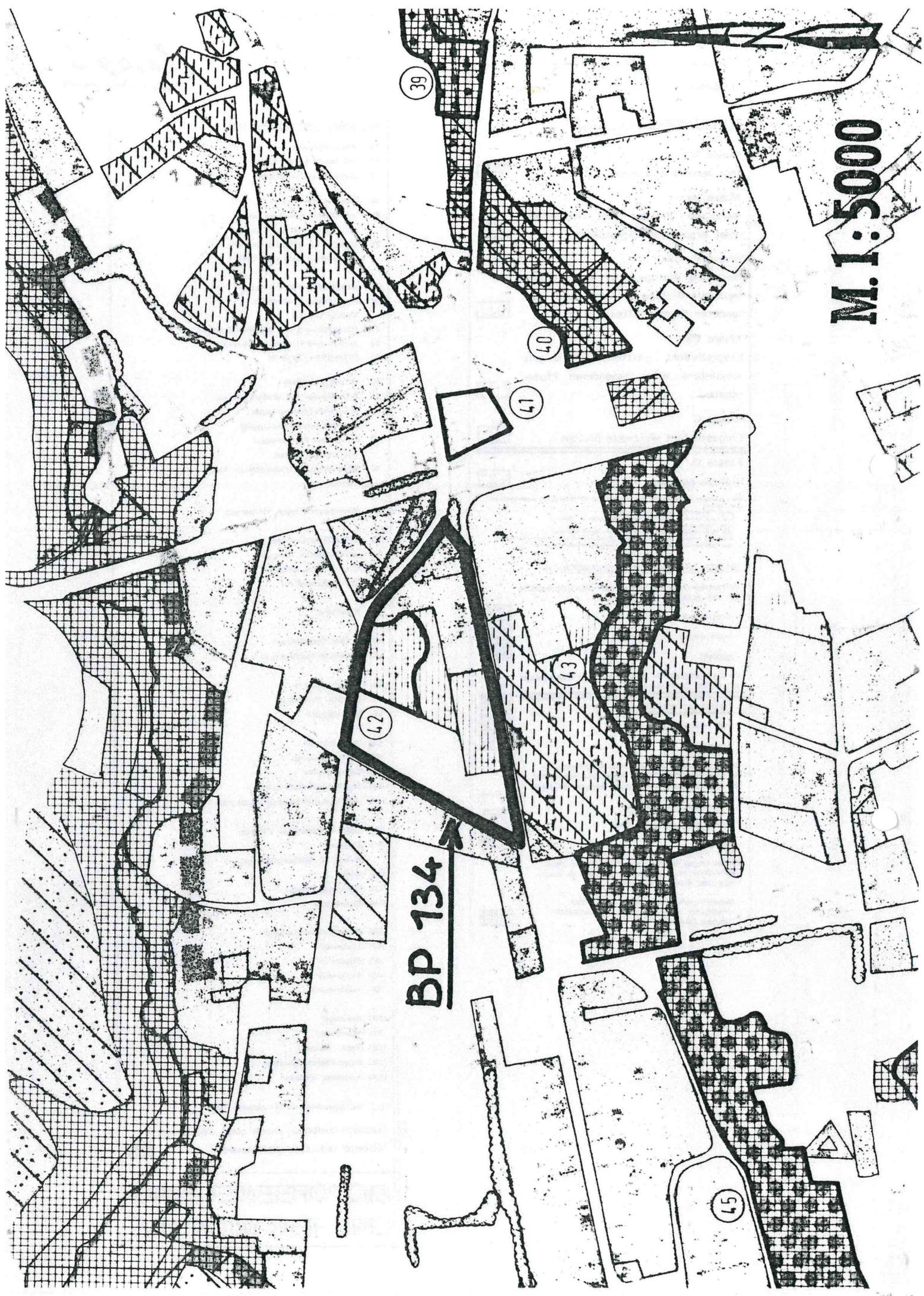
- 10 Mischbebauung
- 11 mit baumreichen Gärten
- 12 überwiegend versiegelt
- 20 Gewerbliche Flächen
- 21 mit Gehölzstrukturen und z.T. unversiegelten Flächen
- 22 ohne/wenig Gehölzstrukturen und überwiegend versiegelt
- 30 Mehrgeschossige Bebauung
- 31 Randbebauung ohne/mit kleinen Gärten
- 31.1 Randbebauung mit großen Gärten
- 32 Zeilen- und Hochhausbebauung
- 33 Öffentliche Gebäude
- 40 Offene Bebauung
- 41 Einzelhäuser mit großen Gärten (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Mehrgeschossige Bebauung)
- 42 Einzel- und Reihenhäuser mit kleinen Gärten
- 43 Bauernhöfe, Betriebsgebäude für Tierhaltung
- 50 Kleingartenanlagen, Grabeland
- 60 Öffentliche Grünanlagen
- 61 strukturreiche Anlagen
- 62 strukturarme Anlagen (Spiel-/Bolzplätze)
- 70 Friedhöfe
- 80 Offene Sportanlagen
- 81 Gedeckte Sportanlagen
- 90 Verkehrsflächen
- 91 Straßen, Parkplätze
- 92 Gleisanlagen
- 100 Brachflächen
- 101 Siedlungsbrache
- 102 Gartenbrache
- 103 Grünland-/Ackerbrache
- 104 Abgrabungs-/Aufschüttungsbrache
- 110 Landwirtschaftliche Flächen
- 111 Grünland, Wiesen im Siedlungsbereich
- 112 Acker
- 113 Erwerbsgartenbau
- 114 Obstwiesen
- 120 Waldähnliche Bestände
- 121 Laubwald
- 122 Mischwald
- 123 Nadelwald
- 124 Aufforstung
- 130 Gewässer
- 131 Wasserlauf
- 132 Teich, Tümpel
- 133 Regenrückhaltebecken
- 134 vorüberfließender Bereich

() Nutzungsänderung in nächster Zeit

Grenze zwischen Innen- und Außenbereich
(Grenze des Landschaftsplanes) 

BIOTOPBEWERTUNG
UND -ENTWICKLUNG

M. 1:5000



BP 134

39

40

41

42

43

45

PLA 18/121

8./ Bebauungsplan Nr. 134 (Dellerstraße/Flurstraße
hier: Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB

StBR Jansen erläutert kurz den Grund für den Aufstellungsbeschuß. Es sei beabsichtigt, entsprechend den Aussagen des Grünflächengutachtens, die im Innenbereich des Gebietes liegende Obstwiese zu sichern.

Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Planungsausschuß einstimmig:

- " 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Dellerstraße/Flurstraße) wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Das Plangebiet des BP 134 umfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 42, Nr.:
126, 128, 129, 130, 131, 135, 136, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 426, 427, 438, 439, 460, 461, 479, 480, 486, 501, 548, 549, 558, 693, 883, 884, 885, 887, 888.

Die genaue Gebietsabgrenzung wird durch die zeichnerische Darstellung festgelegt.
3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der Fluchlinienplan aus dem Jahre 1912 für den Bereich des BP 134 aufgehoben."

PLA 18/122.

9./ Wohnbebauung Steinkulle/Büssingstraße

Stv. Billstein hält für dieses Gebiet unter Hinweis auf den Mangel an Gewerbeflächen eine Erweiterung des gegenüber der Büssingstraße liegenden Gewerbegebietes für die geeignetere Nutzung.

Techn.Beigeordneter Grothe erläutert, daß lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14a, dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen sei. Eine reine gewerbliche Nutzung sei daher nicht möglich. Im Zusammenhang mit der Ausweisung im FNP sei seitens der Verwaltung seit Jahren vorgesehen, dieses Mischgebiet in ein WA-Gebiet zurückzuführen. Entsprechende Verhandlungen seien mit einem Investor nunmehr abgeschlossen. Das vorliegende Konzept sei städtebaulich vertretbar, wenn durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Gebietes sichergestellt sei, daß durch die Emission der angrenzenden Gewerbegebiete keine nachteiligen Einwirkungen erfolgen. Im übrigen wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, was Geschoßigkeit und Maß der Nutzung anbelangt, eingehalten.

Stv. Drennhaus verweist auf die Folgekosten, die durch die Schaffung der 58 Wohneinheiten im I. Bauabschnitt und 63 Wohneinheiten im II. Bauabschnitt entstünden, wie eine Erweiterung der Schule Büssingstraße.

AM Lerch erkundigt sich, inwieweit auch der I. Bauabschnitt alleine möglich sei.

Stv. Angern verweist auf die ungenügende Berücksichtigung des Grünflächengutachtens.

HFA 29.10.91

11./ Bebauungsplan Nr. 134 (Dellerstraße/ Flurstraße)

-Aufstellungsbeschluß -

(Beratungsunterlagen: Sitzungsvorlage PlA 18/121 und Beratungsergebnisse des Planungsausschusses)

Mehrfache Anfragen nach Bebauungsmöglichkeiten in einem Gebiet zwischen Flurstraße und Dellerstraße lassen die Notwendigkeit erkennen, einen Bebauungsplan aufzustellen, vor allem, weil ein Teil dieses Gebietes als Grünfläche geschützt werden soll.

Einstimmig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuß:

- " 1./ Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Dellerstraße/ Flurstraße) wird gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.
- 2./ Das Plangebiet des BP 134 umfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 42, Nr.
126, 128, 129, 130, 131, 135, 136, 326, 327, 328, 329, 330,
331, 332, 333, 426, 427, 438, 439, 460, 461, 479, 480, 486,
501, 548, 549, 558, 693, 883, 884, 885, 887, 888.

Die genaue Gebietsabgrenzung wird durch die zeichnerische Darstellung festgelegt.
- 3./ Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1912 für den Bereich des BP 134 aufgehoben. "

GA-1
A.

Rat 12.11.1991

12./ Bebauungsplan Nr. 134 (Dellerstraße/ Flurstraße)

- Aufstellungsbeschluß -

(Beratungsunterlagen. Sitzungsvorlage PlA 18/121
und Beratungsergebnisse des Planungsausschusses und
des Haupt- und Finanzausschusses)

Mehrfache Anfragen nach Bebauungsmöglichkeiten in einem Gebiet
zwischen Flurstraße und Dellerstraße lassen die Notwendigkeit
erkennen, einen Bebauungsplan aufzustellen, vor allem, weil
ein Teil dieses Gebietes als Grünfläche geschützt werden soll.

Einstimmig beschloß der Rat der Stadt:

- " 1./ Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 (Dellerstraße/
Flurstraße) wird gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.
- 2./ Das Plangebiet des BP 134 umfaßt ganz oder teilweise die
Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 42, Nr.
126, 128, 129, 130, 131, 135, 136, 326, 327, 328, 329, 330,
331, 332, 333, 426, 427, 438, 439, 460, 461, 479, 480, 486,
501, 548, 549, 558, 693, 883, 884, 885, 887, 888.
- Die genaue Gebietsabgrenzung wird durch die zeichnerische
Darstellung festgelegt.
- 3./ Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der
Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1912 für den Bereich des
BP 134 aufgehoben. "