

**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.I.: 2500

Puttdelle  
BP 134

Sedansstraße

Furstraße

Verweg  
Gade  
Aversheim

Friedensheim

Felsenquelle

Hochdähler

123.6

175

134.9

130

129

126.9

120



110

106

911



## LEGENDE

### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Wald- und Gehölzfläche BESTAND  PLANUNG 



Grünland,  
Wiese im Siedlungsbereich  



Obstwiese  


Brache mit Pflege auf Teil-  
flächen  



Acker, Erwerbsgartenbau 

Grünanlage (\*= private Grün-  
anlage)



- überwiegend intensive... Er-  
holungsnutzung und inten-  
sive Pflege  
(Vorrangfunktion Freizeit/  
Erholung)  



- überwiegend geringe Erho-  
lungsnutzung und geringe  
Pflegeintensität  
(Vorrangfunktion Arten-/  
Biotopschutz)  

Spielplatz  
- für Kleinkinder (< 6 Jahre) 

- für schulpflichtige Kinder  
(> 6 Jahre)  


- Bolzplatz 

- Schulhof mit Spielmöglich-  
keit  

- Spielplatzzentrum (E= Wei-  
terentwicklung/ P= Planung)  

Freisportanlage  

Kleingarten

- Grabeland, Zeitkleingarten 

- Dauerkleingarten  

Friedhof



- Zierfriedhof  


- Waldfriedhof  


Gewässer

- Fließgewässer 

- Stillgewässer 



Kommunikativer Platz  

Halböffentliche Siedlungs-  
grünfläche mit Potential für  
den Arten-/Biotopschutz und  
für wohnungnahe Erholung 

Privater Grundstückskomplex  
mit großen Gärten 


### WEGENETZ


Wegeverbindung entlang der  
Straße 


Wegeverbindung auf begrün-  
ten Freiflächen  


Wegeverbindung anzustreben  
(Verlauf noch nicht abgestimmt) 


### STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Häuser und Siedlungsbereiche  
mit dörflichem Charakter 

Sonstige Häuser und Sied-  
lungsbereiche mit positiver  
Wirkung auf das Stadtbild 


Straßenraumbegrünung mit  
Bäumen 


Parkplatzbegrünung mit Bäumen 


Begrünung des Siedlungsran-  
des/einzeller Siedlungsele-  
mente 


Gestaltung des Ortseinganges 


### ZIELKONFLIKTE MIT BESTEHENDEN PLANUNGEN

Konflikt mit bestehendem  
Baurecht 

Konfliktpotential (z.B. Bebau-  
ungsplan in Aufstellung) 

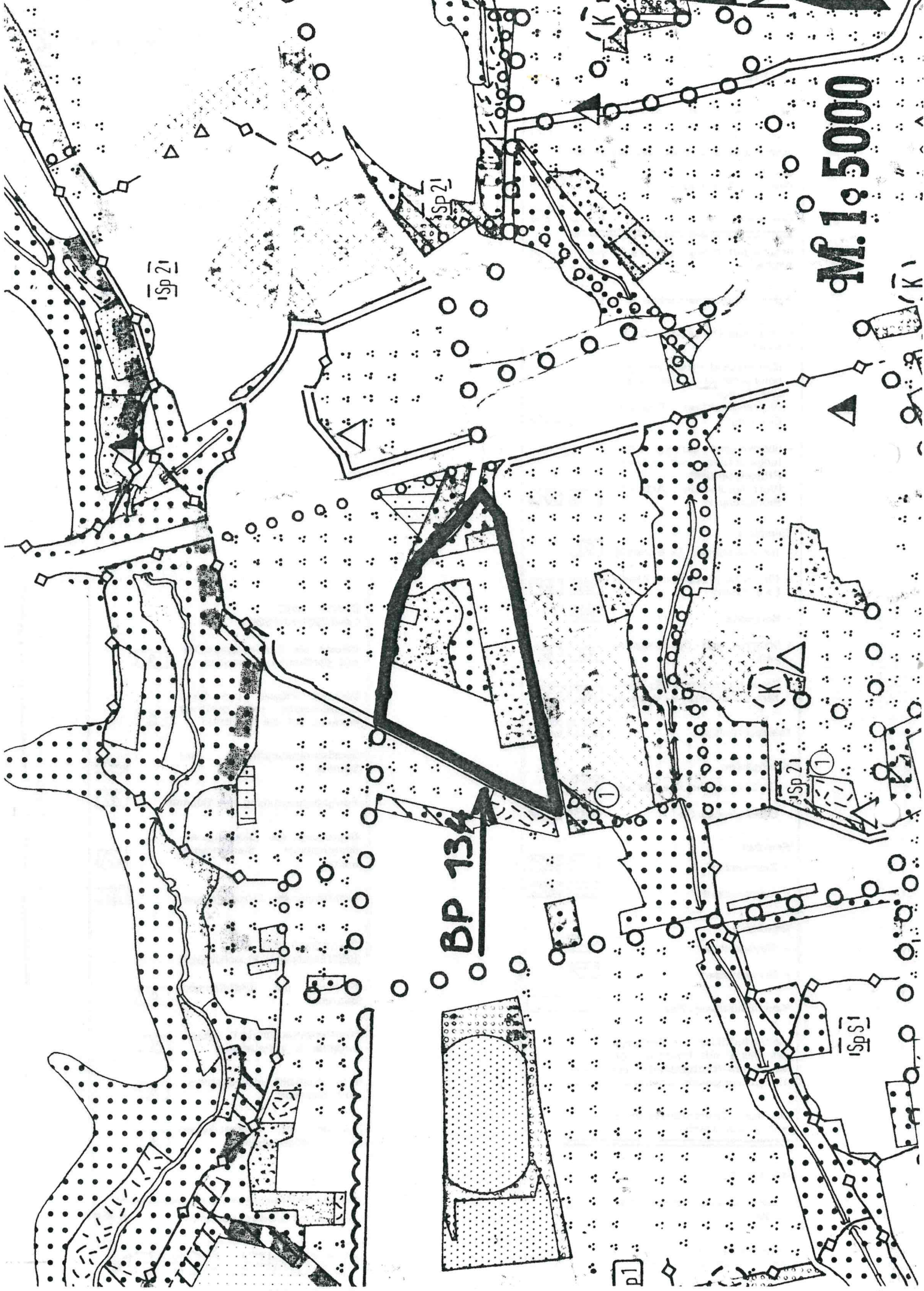
Kein Konflikt mit bestehen-  
dem Baurecht 

Konflikt mit Festsetzungen  
im Landschaftsplan 

Grenze zwischen Innen- und Außenbereich  
(Grenze des Landschaftsplans) 

## GRÜNFLÄCHEN- SYSTEM

M. 1:5000



BP 134

Sp 21

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 Biotopschutz auf der gesamten Fläche

- bereits gut entwickelt 
- noch weiter zu entwickeln 
- geplant 


Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz 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

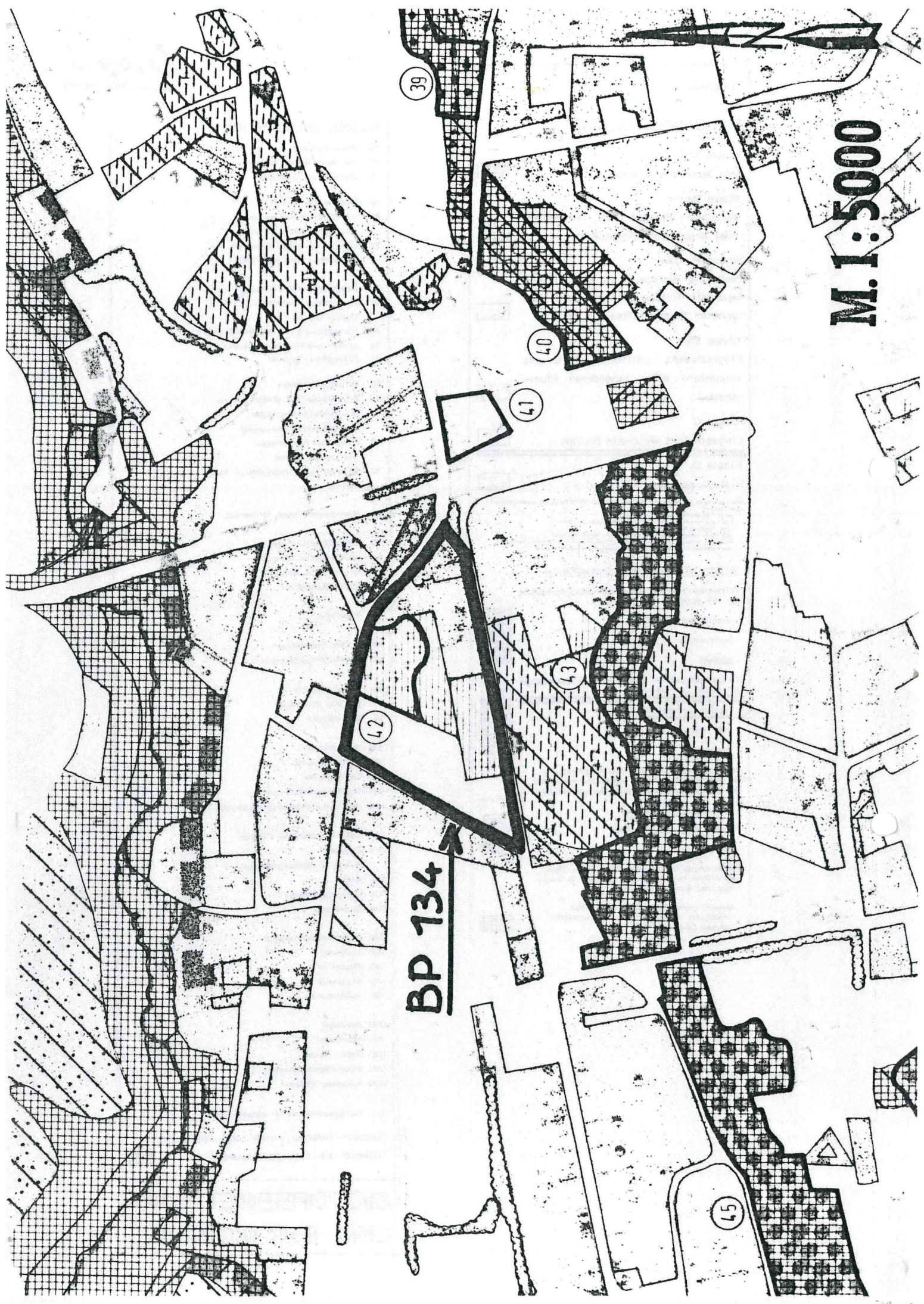
- 10 Mischbebauung
- 11 mit baumreichen Gärten
- 12 überwiegend versiegelt
- 20 Gewerbliche Flächen
- 21 mit Gehölzstrukturen und z.T. unversiegelten Flächen
- 22 ohne/wenig Gehölzstrukturen und überwiegend versiegelt
- 30 Mehrgeschossige Bebauung
- 31 Randbebauung ohne/mit kleinen Gärten
- 31.1 Randbebauung 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 anbetrifft, 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. "