

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2010

Bebauungsplan Nr. 167 "östliche Parkstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB,

Beschluss der Planungsziele

Beschluss zur Beteiligung, § 13a (2) Nr.1, § 13 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

„1./ Der Bebauungsplan Nr. 167 „östliche Parkstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die bebauten Grundstücke östlich der Parkstraße, südlich beginnend mit dem Haus Nr. 2 (Gemarkung Gruiten, Flur 2, Flurstück 934) und nördlich endend mit dem Haus Nr. 22 (Gemarkung Gruiten, Flur 2, Flurstück 11/4). Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in der Sitzungsvorlage.

2./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt.

3./ Den Planungszielen entsprechend der Sitzungsvorlage wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“ ist seit dem 06.06.2003 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Haan) rechtskräftig. Zweck des Bebauungsplans ist in erster Linie die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Parkstraße durch einen privaten Projektentwickler. In das Plangebiet ist aber auch die bestehende Straßenrandbebauung auf der Ostseite der Parkstraße einbezogen worden, deren Grundstücke von teilweise über 100 m Länge weit in das Hinterland hinein reichen und aus städtebaulicher Sicht ein entsprechend hohes Nachverdichtungspotential besitzen. Im Rahmen der sehr

intensiven Bürger- und Anliegerbeteiligung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 138 („Prozessmoderation“) hatten die betroffenen Anlieger Gelegenheit, ihre Vorstellungen bezüglich einer zukünftigen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke in die Planung einzubringen.

Als Resultat des Beteiligungsverfahrens sind im Bebauungsplan Nr. 138 für die meisten dieser Grundstücke in den jeweiligen rückwärtigen Bereichen Baufenster festgesetzt, welche den damals vorgetragenen, individuellen Nutzungs- und Bauabsichten der Eigentümer folgend zugeschnitten, mittels festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an das Baugebiet Hasenhaus angebunden und über dieses erschlossen sind.

Für diejenigen Eigentümer, welche sich zum damaligen Zeitpunkt nicht für die Möglichkeit einer baulichen Nutzung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen entschlossen hatten, weist der Bebauungsplan Nr. 138 nicht überbaubare Flächen aus.

Bis jetzt sind im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 auf drei Baufeldern 2 Doppelhäuser und 3 Einzelhäuser errichtet worden. 3 Baufelder blieben bis heute unbebaut (Anlage 2).

2./ Anlass der Planung

Positiv ist für den Planungsprozess festzuhalten, dass die intensive Einbeziehung der Bürger einen weit gehend konfliktarmen, reibungsarmen Planungsablauf ermöglichte. Nachteilige Auswirkung ist allerdings, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 für den Bereich der östlichen Parkstraße "Momentaufnahmen" der Anliegerinteressen zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens repräsentieren und nicht auf einen längeren Entwicklungszeitraum angelegt waren. Verschiedene Gründe sind für den eingetretenen Wandel maßgeblich:

- Bei einigen Eigentümern besteht die Absicht, ihre rückwärtigen Grundstücksflächen jetzt einer baulichen Nutzung zuzuführen (familiäre Gründe, Besitzerwechsel). So haben sich einige Eigentümer mit dem Anliegen an die Verwaltung gewandt, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 im o. g. Sinne zu ändern.
- Die positive Entwicklung des Baugebiets Hasenhaus motiviert Nachbareigentümer, ebenfalls Grundstücksflächen Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.
- Auch sprechen die Ergebnisse bei der Einführung des Haaner Flächenmanagementsystems für eine intensive Nutzung bereits vorhandener und erschlossener Baugrundstücke im Siedlungsbereich.
- Schließlich hat sich gezeigt, dass die bestehenden Baugrenzen bei der Realisierung von einzelnen Bauvorhaben keinen Spielraum für erforderliche Änderungen der baulichen Konzepte lassen:

So lässt im Bebauungsplan Nr.138 das grenzüberschreitende Baufenster im WA₂-Gebiet wegen seiner Größe und Ausrichtung nur eine gemeinsame Bebauung mit einem Doppelhaus bei gleichzeitiger Grenzregelung zu. Da offensichtlich zwischen den beteiligten Parteien keine Gemeinsamkeit mehr

besteht, ist eine Bebaubarkeit insgesamt nicht mehr gegeben, der Bebauungsplan an dieser Stelle somit nicht umsetzbar.

Auch die Bauantragsverfahren für das auf den rückwärtigen Grundstücksflächen gelegene, über den Gustav-Kipp-Weg erschlossene Baugebiet (WA₃-Gebiet) konnten bislang nur mit Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen (überbaubare Flächen, Garagenstandorte) beschieden werden: Hierbei lösen sich die Vorhaben jedoch im positiven Sinne von der vormals angedachten, kompakten Hausgruppe mit östlich vorgelagerter Garagenzeile und sehen nunmehr den Bau eines Einzel- und eines Doppelhauses vor; die erteilten Befreiungen sind somit städtebaulich gerechtfertigt. Die Überschreitungen der überbaubaren Fläche im Osten und Westen des Baufensters werden durch entsprechende, nicht in Anspruch genommene Anteile kompensiert. Die Bebauung wirkt insgesamt deutlich offener, als ursprünglich vorgesehen.

Die neuen Erkenntnisse und veränderten Rahmenbedingungen sprechen für eine Unterstützung der Bau- und Nutzungsabsichten durch die Verwaltung, um die noch vorhandenen Potentiale zur Nachverdichtung der Flächen auszuschöpfen. Hierdurch wird einer weiteren Inanspruchnahme schutzwürdiger Außenbereichsflächen entgegen gewirkt. Ebenso können erkennbare Defizite in der Umsetzbarkeit der Planung behoben werden.

Erleichtert wird das Verfahren auch durch zwischenzeitig eingeführte Planungsinstrumente auf Bundesebene in das Baugesetzbuch, nämlich den Bebauungsplan der Innenentwicklung, der hier Anwendung finden kann.

3./ Planverfahren

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 dahingehend geändert, dass nunmehr Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan Nr. 167 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da er der Nachverdichtung dient und zu dem weniger als 20.000 qm Grundfläche i. S. von § 19 (2) BauNVO festsetzt. Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung durchzuführen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich.

4./ städtebauliches Entwurfskonzept

Die Verwaltung hat die bis zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend in Gesprächen vorgetragenen Anregungen der Anlieger zusammen getragen und in einem städtebaulichen Vorentwurf umgesetzt (Anlage 2):

Leitlinie hierbei ist ein Erschließungskonzept, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 138 festgesetzten und teilweise bereits realisierten privaten Erschließungsflächen übernimmt, für die bislang ohne rückwärtige Bauflächen ausgestatteten Grundstücke jedoch die Anlage von zusätzlichen, Grundstücks übergreifenden Erschließungsanlagen vermeidet. Diese setzen zwingend eine freiwillige Grundstücksneuordnung zwischen den jeweils beteiligten Parteien voraus, was auf Grund der bisherigen Entwicklung in dem Bereich heute nicht realistisch erscheint.

Die im Entwurfskonzept neu hinzukommenden Bauflächen sollen deshalb jeweils individuell über einzelne, private Zufahrten von der Parkstraße aus erschlossen werden. Diese Lösung bietet den Vorteil, dass die Entwicklung der einzelnen, bislang nicht mit Baurechten ausgestatteten Baugrundstücke unabhängig und im zeitlichen Ablauf den jeweiligen privaten Dispositionen angepasst erfolgen kann.

Die bisherige Ausrichtung der Baugrenzen auf einzelne Bauprojekte wird aufgegeben. So war bislang eine Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 138 an der Grenze zwischen den Flurstücken 784/12 und 785/12 vorgesehenen Doppelhausbebauung wegen des fehlenden nachbarlichen Einvernehmens ausgeschlossen; für eine Einzelhausbebauung sind die anteiligen überbaubaren Flächen des Bebauungsplans Nr. 138 nicht ausreichend.

Auf allen Grundstücken der Parkstraße ohne bisher festgesetztes rückwärtiges Baufenster oder mit Baufenstern geringerer Tiefe wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 167 eine einheitliche Bautiefe von 15 m festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich (WA₁- Gebiet des BP 167) werden die Baugrenzen vereinheitlicht und zur Parkstraße hin verschoben. Hierdurch können die Baukörper entlang vorhandener Grundstücksgrenzen ausgerichtet werden. Insbesondere für die sich nach Osten verjüngenden Grundstücke ergibt sich zudem ein erheblicher Zugewinn an baulicher Ausnutzbarkeit.

Bei den Grundstücken, welche über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Gustav-Kipp-Weg des Baugebiets Hasenhaus angebunden sind, werden im Bebauungsplan Nr. 167 die Festsetzungen an den Genehmigungsstand der jeweiligen Bauantragsverfahren angepasst bzw. im Hinblick auf noch folgende Genehmigungsverfahren flexibilisiert, in dem auf die separate Ausweisung von Flächen für Garagen zu Gunsten der Festsetzung von überbaubaren Flächen verzichtet wird (WA₂-Gebiet des BP 167).

Zur Festigung des offenen, durchgrünten Charakters der Baugebiete werden die Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ auf 0,6 gegenüber dem in der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen und im Bebauungsplan Nr. 138 übernommenen Rahmen von 0,4 / 0,8 reduziert (Ausnahme: GFZ 0,8 im geplanten WA₄-Gebiet, für welches eine höhere bauliche Dichte wegen der Nähe zum Ortskern angemessen ist). Bestehende Baurechte werden durch die verringerten Nutzungskennziffern nicht berührt: Bei den bisher genehmigten, über den Gustav-Kipp-Weg erschlossenen Vorhaben (südliches Baufenster) liegen die Grundflächenzahlen um oder unter 0,2! Auch innerhalb der übrigen Baugebiete im betreffenden Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 138 kann selbst bei maximaler

Ausnutzung eine GRZ von 0,3 nicht erreicht werden. So ist gewährleistet, dass der stark durchgrünte Gartenstadtcharakter in dem Bereich auch auf Dauer erhalten bleibt.

Zur Vermeidung von Bauformen und Nutzungsgraden, welche dem Charakter des Baugebiets widersprechen, soll im Bebauungsplan Nr. 167 die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude beibehalten werden.

Die im BP 138 enthaltene Erhaltungsfläche für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Flurstück 1415) entfällt, da diese Fläche im Vergleich zu den anderen rückwärtigen Gartenflächen keinen nennenswerten Gehölzbestand oder sonstige schützenswerte ökologische Strukturen aufweist.

Eingriffe in schützenswerten Gehölzbestand sind davon unabhängig nach der Haaner Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Vorgesehene Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Für die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 138 festgesetzten Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 761/12, 784/12, 785/12, 786/12, 1415, 1502, 1503, 1781, 1783, 1833, 1986 und 1987) wird die Erschließung über die im Baugebiet Hasenhaus bestehenden Erschließungsflächen textlich fixiert.

Einheitlich für alle Baugebiete und dem Bestand entsprechend wird als Dachform "Satteldach" festgesetzt; die vormals als Alternative festgesetzte Dachform "Pultdach" für die Baugebiete auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entfällt. Ebenso entfallen auf Grund der bestehenden gestalterischen Vielfalt im Plangebiet die Festsetzungen zu Dachneigungen.

Garagen und Stellplätze sind in den Baugebieten allgemein zulässig und nicht mehr an festgesetzte Standorte gebunden.

Die geplanten Festsetzungen gewährleisten eine flexible, weit gehend unabhängige Baulandentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 167 vervollständigt die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 138 festgesetzten Bauflächen unter der Maßgabe, ein ausgeglichenes, individuell nutzbares Baurecht für alle Anlieger der Parkstraße zu schaffen. Eine mögliche Bebauung ist in Anlage 3 "Nutzungsbeispiel" dargestellt.

5./ Weitere Vorgehensweise

Es ist vorgesehen, nach erfolgtem Beschluss der Planungsziele auf der Grundlage des eingebrachten städtebaulichen Konzepts eine Anliegerversammlung durchzuführen. Beteiligt werden die Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Anliegerversammlung wird die Entwurfsplanung durch die Verwaltung erarbeitet und dem Planungs- und Verkehrsausschuss zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

6./ Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der eingebrachten Planungsziele den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „östliche Parkstraße“ nach § 13 a BauGB zu fassen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 167 „östliche Parkstraße“

Anlage 2: Entwurfskonzept zum Bebauungsplan Nr. 167

Anlage 3: Nutzungsmöglichkeiten