

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	04.06.2024

**Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße,, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanvorentwürfe wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Online-Beteiligung über das Landesportal „Beteiligung NRW“ frühzeitig beteiligt.

Sachverhalt:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Haan besteht ein großer Bedarf an gut erschlossenen Wohnbauflächen in innerstädtischer und innenstadtnaher Lage. Der vorhandene Siedlungsbereich als Potential der Nachverdichtung bietet eine flächensparende und somit nachhaltige Möglichkeit, attraktive Wohnbauflächen in infrastrukturell bereits erschlossenen Gebieten zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am Rande der Haaner Innenstadt im unbeplanten Innenbereich.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit entlang der Dieker Straße sowie einer niedrigen Einzel- und Doppelhausbebauung an der Grünstraße aus. Der Blockinnenbereich dazwischen ist durch große Freiflächen und private Hausgärten geprägt.

Ziel der Planung ist einerseits der Erhalt der Baustruktur und andererseits die Steuerung einer maßvollen Wohnbauentwicklung, auch in Bezug auf die historische und sich aus der nahen gelegenen Innenstadt heraus entwickelnden Struktur.

Aufgrund der Heterogenität besteht die Gefahr einer ungesteuerten, auf die kleinteilige Bebauung entlang der Grünstraße übergreifenden maßlosen baulichen Entwicklung und somit der Entstehung bodenrechtlicher Spannungen im Quartier. Um dieser Zunahme frühzeitig entgegenzuwirken, soll eine bauliche Fortentwicklung und Anpassung im Quartier planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Mit der Erhaltungssatzung „Haan – Innenstadt“ und der Gestaltungssatzung „Innenstadt Haan“ stehen bereits wichtige Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen und baugestalterischen Entwicklung zur Verfügung. Ergänzungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Vor diesem Hintergrund bietet sich das Instrument des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB an. Die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB bleibt bestehen und wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans wirksam ergänzt.

Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes angebracht und erforderlich.

2. Stand der Planung

In der Sitzung des SPUBA vom 24.06.2021 (Vorlage 61/027/2021) wurde die Planung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 204 erstmalig eingebracht und beraten. Aufgrund des noch bestehenden Beratungsbedarfes wurde die Entscheidung über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses an den Rat der Stadt Haan übertragen. In der Sitzung des Rates am 29.06.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 204 einstimmig gefasst und die Planungsziele beschlossen.

3. Bebauungsplanvarianten

Es wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten erarbeitet, um im Plangebiet die verschiedenen Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung und Fortentwicklung des Bestandes aufzuzeigen, und um eine Diskussionsgrundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung anzubieten. Unter Berücksichtigung der zur Aufstellung beschlossenen Ziele und Mindestfestsetzungen unterscheiden sich die beiden Konzepte nur hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. So sind in beiden Varianten die festgesetzten Gebäudehöhen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen gleich.

In Variante 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen insoweit eng gefasst, als dass die Außenkanten der bestehenden Gebäude mittels Baugrenzen fest umrissen werden und die vorhandene Baustruktur so gesichert und erhalten bleibt. Kleinere Überschreitungen durch Anbauten um maximal 3,0 m sind hingegen erlaubt, um der Fortentwicklung des Bestandes Raum zu geben.

In Variante 2 wird der Bestandserweiterung mehr Möglichkeit gegeben, in dem die vorhandenen Gebäude in großzügigere, blockrandbildende Baufenster eingefasst werden. Geringfügige Erweiterungen über die Baugrenzen hinaus, sind wie in Variante 1 auch in dieser Variante 2 möglich. Um dem Ziel der offenen Bebauung nachzukommen, sind in dieser Variante maximale Fassadenbreiten vorgegeben.

Eine ausführliche Beschreibung und Abgrenzung der Konzepte können den Planzeichnungen und der Begründung zum Vorentwurf entnommen werden.

4. Planverfahren

Das Verfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.029 m². Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB wird abgesehen. Die Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Verfahren gem. § 13a BauGB zu verzichten, wird hier nicht genutzt. So kann die Öffentlichkeit umfassend (vergleichbar wie im Vollverfahren) informiert werden.

5. weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit beiden Entwurfsvarianten zu fassen. Nach erfolgter Beschlussfassung ist vorgesehen, die Öffentlichkeit im Rahmen einer Online-Beteiligung über das Landesportal „Beteiligung NRW“ zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Abgabe von Stellungnahmen aufzufordern. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB parallel über das Vorhaben unterrichtet und beteiligt.

Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird ein angepasster Bebauungsplanentwurf dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau zum Beschluss der Veröffentlichung im Internet vorgelegt. Anschließend erfolgt diese für die Dauer eines Monats. Danach wird der Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ dem Rat der Stadt Haan zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

Es sind Kosten für die Grundlagenvermessung angefallen. Weitere Kosten stehen nicht an, da der Bebauungsplan durch die Verwaltung in Eigenleistung erarbeitet wird.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische und regionale ÖPNV-Netz angeschlossen. Dem städtischen Radverkehrskonzept von 12/2018 ist zu entnehmen, dass das Gebiet gut im örtlichen und überörtlichen Radverkehrsnetz eingebunden ist. Fußläufig ist man in nur 5 Gehminuten sowohl auf dem Alten Markt als auch auf dem Neuen Markt in der Haaner Innenstadt. Wegen der günstigen Orientierung sind die südlich ausgerichteten Dachflächen zur Nutzung solarer Energie prädestiniert.

Für die Änderung und Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der vorgegebene Energiestandard gemäß des zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der gültigen Bauordnung NRW (BauO NRW) verpflichtend zu beachten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Rahmen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung auch dem Erhalt bestehender unversiegelter Flächen in Innenstadtlage.

x	Nachhaltige Mobilität	+	-
2.1	Umweltverträgliche Fortbewegung ermöglichen		
2.1.1	Umweltverbund bei Anreise in die Innenstadt stärken	x	
	Klimaschutz & Energie	+	-
3.1	Strom- und Energiebedarf aus erneuerbaren Energiequellen decken, Energieverbräuche reduzieren		
3.1.1	Menge an photovoltaisch erzeugtem Strom im Stadtgebiet erhöhen	x	
	Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	+	-
4.1	Für ressourcenschonendes Handeln sensibilisieren		
4.1.2	Begrünung und Entsiegelung auf privaten Flächen voranbringen	x	

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Bebauungsplanvorentwurf Variante 1

Anlage 4: Bebauungsplanvorentwurf Variante 2

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan