

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2010

**Bebauungsplan Nr. 171 "Klutenberg-Nord" Bebauungsplan Nr. 171  
"Klutenberg-Nord"**

- hier:**
- **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**
  - **Beschluss der Planungsziele**
  - **Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1./ Der Bebauungsplan Nr. 171 „Klutenberg-Nord“ wird gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.  
Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Bebauung Pastor-Vömel-Straße 25-37, im Westen durch die Prälät Marschall-Straße, im Süden durch die Flächen des Friedhofes Gruiten und im Osten durch die öffentliche Parkplatzfläche im Ortseingangsbereich. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in der Sitzungsvorlage.
- 2./ Den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
- 3./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt.“

**Sachverhalt:**

**1./ Stand der Planung**

Für den gesamten Planbereich Gruiten-Dorf wurde am 24.08.1979 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 "Gruiten-Dorf" durch den Rat der Stadt Haan gefasst (s. Anlage 1). Ziel dieses Bebauungsplans war es, eine räumlich zusammengefasste Betrachtung der Bauleitplanung insbesondere im Bezug auf die damals angestrebte städtebauliche Sanierung und die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen zu ermöglichen und somit die Entwicklung in

Gruiten-Dorf gesamthaft zu steuern. Für den Bereich Klutenberg wurde am 26.11.1985 durch den Planungsausschuss ein geändertes städtebauliches Teilkonzept beschlossen (s. Anlage 2). In diesem Teilkonzept wird für den Klutenberg eine maßvolle Nachverdichtung durch drei Einfamilienhäuser vorgeschlagen, die sich entlang des historischen Fußweges über den Klutenberg aufreihen und das bestehende und denkmalgeschützte Gebäude Pastor-Vömel-Straße 27 umrahmen. Weiteren baulichen Entwicklungen im Hangbereich wurde seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege nicht zugestimmt, da der vorhandene historische Obstwiesengürtel für die Ortslage und das Ortsbild von elementarer Bedeutung sind. Ziel der vorgelegten Vorentwurfsplanung war zudem, durch die Bauleitplanung den historischen Fußweg über den Klutenberg zu sichern. Des Weiteren wurde im südlichen Bereich, angrenzend an den evangelischen Friedhof Gruiten, eine Grünanlage dargestellt, die eine neue Fußwegeverbindung zwischen dem Parkplatz im Ortseingangsbereich an der Pastor-Vömel-Straße und der Prälat-Marschall-Straße aufnimmt. Durch die Grünanlage soll die bestehende Eingrünung des Ortsrandes im Bereich Klutenberg (Dorfanger) und somit das vorhandene Landschaftsbild gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 98 "Gruiten-Dorf" befindet sich noch im Verfahren. Ein Offenlageentwurf liegt noch nicht vor. Viele Maßnahmen in Gruiten-Dorf konnten ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 (Sanierungsmaßnahmen (z.B. Kindergarten alte Fabrik), Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, Bau der Ortsumgehung (Bebauungsplan Nr. 109)) umgesetzt werden.

## **2./ Anlass zur Fortführung des Planverfahrens**

Im Bereich des Klutenbergs wurden in den letzten Jahren Bauvoranfragen für die Errichtung neuer Wohngebäude gestellt. Dies betrifft zum einen den Anbau an das Gebäude Pastor-Vömel-Straße 23. Hierzu liegt seit 1983 ein positiver Bauvorbescheid vor, der bereits im Rahmen der geänderten Vorentwurfsplanung zum Klutenberg Berücksichtigung gefunden hat. Des Weiteren bestehen aktuell Bauabsichten zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich der Garagen an der Pastor-Vömel-Straße 25. Für diesen Bereich wurde im städtebaulichen Teilkonzept Klutenberg zum Bebauungsplan Nr. 98 keine Bebauungsmöglichkeit für ein Wohnhaus vorgesehen. Das Vorhaben liegt heute bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist bereits deshalb unzulässig. Im PIUA am 07.09.2010 hat die Verwaltung bereits über dieses Vorhaben berichtet. Gemäß Abstimmung mit dem Kreis ist das Vorhaben auch nicht ausnahmsweise nach § 35 (2) BauGB genehmigungsfähig, da unter anderem denkmalpflegerische Aspekte und die Entstehung einer Splittersiedlung als öffentlicher Belang dagegen sprechen. Seitens des Kreises wurde in diesem Zusammenhang empfohlen, dass die Stadt zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Bereich des Klutenbergs das Bebauungsplanverfahren fortführt.

Die Verwaltung beabsichtigt dieser Empfehlung zu folgen und schlägt daher nunmehr vor, die bauliche Entwicklung im Bereich Klutenberg durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes und somit herausgelöst aus dem großen Bebauungsplan Nr. 98 abschließend zu regeln. Die Entwicklungen in anderen Stadtbereichen wie z.B. in der Horst oder im Bereich Stöcken haben gezeigt, wie schwierig sich die Einbindung neuer Bauvorhaben in eine denkmalgeschützte Bausubstanz gestaltet und das der bauordnungsrechtliche Handlungsspielraum

begrenzt ist. Durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes kann die bauliche Entwicklung klarer geregelt und gesteuert werden. Die gesamthafte Wiederaufnahme des Verfahrens zum Bebauungsplan 98 ist aufgrund der Größe des Gesamtplanes und der kleinteiligen Problemfelder im Bebauungsplan nicht sinnvoll und umsetzbar. Aufgrund dessen wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für einen Teilplan aus dem Bebauungsplan Nr. 98 zu fassen, der unter der Ordnungsnummer Bebauungsplan Nr. 171 "Klutenberg-Nord" geführt wird.

### **3./ Lage des Plangebietes und Planungsziele**

Der vorgesehene Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 171 "Klutenberg-Nord" wird im Norden begrenzt durch die Bebauung Pastor-Vömel-Straße 25-37, im Westen durch die Prälät Marschall-Straße, im Süden durch die Flächen des Friedhofes Gruiten und im Osten durch die öffentliche Parkplatzfläche im Ortseingangsbereich. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Gruiten-Dorf im Bereich des Klutenbergs zu sichern und eine maßvolle bauliche Entwicklung, die sich in das historische Ortsbild einfügt, zu sichern. Um dies zu erreichen müssen sowohl für die Bestandsbebauung als auch für die Neubauvorhaben enge Gestaltungsvorgaben wie z.B. zur Höhe, zu Farb- und Materialwahl in Abstimmung mit den zuständigen Behörden getroffen werden. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan der historische Obstwiesengürtel südlich der Bebauung Pastor-Vömel-Straße 27 erhalten und gesichert werden, um so das vorhandene Erscheinungsbild des Ortsrandes zu wahren. Die Anlage einer Fußwegeverbindung angrenzend zum evangelischen Friedhof wird hingegen aufgrund der städtischen Haushaltslage und der zudem schwierigen Grunderwerbsverhandlungen derzeit nicht weiter verfolgt. Die Flächen liegen deshalb außerhalb des Plangebietes. Sie ist gegebenenfalls durch ein weiteres Planverfahren zu regeln. Auch die mittlerweile nicht mehr bestehende, historische Fußwegeverbindung über den Klutenberg wird aus den vorgenannten Gründen nicht weiter verfolgt.

### **4./ Städtebauliches Konzept**

Die Verwaltung hat aufbauend auf dem Vorentwurf von 1985 ein Planungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 171 "Klutenberg-Nord" erarbeitet (s. Anlage 4). Zukünftig soll wie im Vorentwurf von 1985 entlang des ehemaligen Fußweges Klutenberg der Neubau von drei Eigenheimen ermöglicht werden. Der Gebäudeanbau an das Wohnhaus Pastor-Vömel-Straße 23 wurde entsprechend der genehmigten Bauvoranfrage dargestellt. Weitere Bauflächen sollen durch den Bebauungsplan nicht ausgewiesen werden, um die historische Bausubstanz und das vorhandene Ortsbild zu sichern. Insbesondere ist keine zusätzliche Bebauung im Ortseingangsbereich vorgesehen. Der Rand des historischen Dorfbereichs ist hier geprägt durch den Übergang von Wohnhäusern, zu niedrigen Nebengebäuden, Obstbäumen, Garten- und Gebüschpflanzungen. Durch eine Bebauung würde dieses Erscheinungsbild deutlich beeinträchtigt, da sich hierdurch die Hauptnutzung Wohnen an den Ortsrand verschiebt. Gerade an den Rändern des Denkmalbereiches mit den offenen Eingangssituationen besteht zudem die große

Gefahr, dass das Erscheinungsbild der fast noch geschlossenen Dorfanlage durch Neubauten verloren geht.

Zudem bedeutet eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle eine Verschlechterung der Immissionssituation und eine konfliktträchtige Zuordnung von Nutzungen. Die Ortsumgehung Gruien wurde über Jahrzehnte geplant und gebaut, um Siedlungsbereiche vom Verkehr zu entlasten und größere Abstände zwischen der Hauptdurchfahrtsstraße und den Wohngebäuden durchzusetzen, um Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen zu mindern. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Ortsumgehungstraße widerspricht dem Ziel dieses für Gruiten so bedeutsamen Verkehrsprojektes. Die entstehenden Konflikte sind nicht lösbar, da technische Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind und künftigen Forderungen und Beschwerden so nicht nachgekommen werden kann. Gerade vor dem Hintergrund der gesetzlich normierten Lärmaktionsplanung, die von der Stadt Haan durchzuführen ist, besteht eine besondere Verantwortung für die Kommune zur Vorsorge und Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Bereits nach überschlüssiger Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Lärmschutz überschritten werden.

#### **a) Art und Maß der Nutzung**

Im Bebauungsplan wird die vorhandene und geplante Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen werden sich in starkem Maße am vorhandenen Bestand orientieren. Mögliche Erweiterungen sind in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorzunehmen. Des Weiteren sind Festsetzungen zur baulichen Höhe, zu Material und Farbwahl zu treffen. Zudem sind Regelungen zu möglichen Nebenanlagen in den Gartenbereichen festzusetzen.

#### **b) Erschließung**

Die Erschließung der neuen Bauvorhaben erfolgt über den privaten Erschließungsweg, der von dem öffentlichen Parkplatz im Ortseingangsbereich der Pastor-Vömel-Straße abgeht bzw. über dessen Verlängerung im Bereich der städtischen Flurstücke 1558, 1442 und 1239. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Auch die Entwässerung der Neubauvorhaben muss über private Leitungen an den Mischwasserkanal in der Pastor-Vömel-Straße erfolgen.

#### **c) Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

#### **d) Denkmalbereich**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Denkmalbereiches III "Gruiten Dorf". Im Vorentwurf wurden die denkmalgeschützten Gebäude Pastor-Vömel-Straße 27 und 37 entsprechend gekennzeichnet.

#### **e) Immissionsschutz**

Zur Überprüfung der Lärmimmissionen, die von der Umgehungsstraße ausgehen, ist ein Lärmgutachten zu beauftragen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die bestehenden und geplanten Nutzungen festzusetzen.

## **f) Eingriffsregelung und Artenschutz**

### *Eingriffsregelung*

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a (3) BauGB durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind. Hierzu wird im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechender landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

### *Umweltprüfung*

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Bericht, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt wird, darzulegen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist zudem zu überprüfen, ob durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

## **g) Grünplanung**

Die schützenswerten Gartenbereiche am Klutenberg sollen durch Pflanzgebote in Teilen gesichert werden. Genauer ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages festzulegen.

## **5./ Kosten der Planung**

Durch die Planung entstehen der Stadt Haan Kosten für die Vergabe des Lärmgutachtens und für die Vermessung. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4000 €. Die Aufstellung des Bebauungsplanes, des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Umweltberichtes soll durch die Verwaltung erfolgen. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind die Kosten für den Haushaltsplan 2011 zu etatisieren. Der Aufstellungsbeschluss selbst hat noch keine finanziellen Auswirkungen.

## **6./ Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171 „Klutenberg-Nord“ zu fassen sowie die Ziele der Planung zu beschließen. Die Verwaltung beabsichtigt die Ziele der Planung und das vorliegende Planungskonzept im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorzustellen. Entsprechend ist hierzu ein Auftrag an die Verwaltung zu erteilen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung mit der Erarbeitung der erforderlichen Untersuchungen wie Lärmgutachten, Landschaftspflegerischen Begleitplan und Umweltbericht beginnen. Des Weiteren werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

## **Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lage des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 98 "Gruiten-Dorf" gemäß Beschluss vom 24.08.1979
- Anlage 2: Städtebauliches Teilkonzept "Klutenberg" vom 26.11.1985
- Anlage 3: Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 171 "Klutenberg-Nord"
- Anlage 4: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 171 "Klutenberg-Nord"