

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

Bebauungsplan Nr. 107 "Horst"; Bürgerantrag vom 19.03.2010 zum Schutz der Streuobstwiese im Horst

**hier: Geänderte Planungsziele;
Beschluss über Anregungen im Bürgerantrag zur Streuobstwiese im Horst,
vorgetragen mit Schreiben vom 19.03.2010 und 09.11.2010**

Beschlussvorschlag:

„Den Anregungen zur Streuobstwiese im Horst, vorgetragen mit den Schreiben vom 19.03.2010 und 09.11.2010, wird dahingehend gefolgt:

- 1./ Den geänderten Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“, entsprechend der vorliegenden Sitzungsvorlage die Streuobstwiese bestmöglich und nachhaltig zu schützen sowie den historischen Charakter der Hofschafft zu erhalten, wird zugestimmt.
- 2./ Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Horst“ wird fortgeführt.
- 3./ Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der Straßen- und Ortslagenbenennung dem Stadtrat eine postalisch zweckmäßige und der Geschichte der Hoflage angemessene Lösung zu unterbreiten.“

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.03.2010 stellen Bewohner aus der Ortslage Horst Nr.3 den folgenden Bürgerantrag:

- 1./ die im Besitz der Stadt befindliche Streuobstwiese (Gem. Haan, Flur 22, Flurstücke 2, 215 teilweise) nicht als Bauland auszuweisen und in Zusammenarbeit mit dem Landeskonservator des Landschaftsverbands Rheinland darauf hinzuwirken, dass die Streuobstwiese als Denkmalbereich oder als Gartendenkmal unter Schutz gestellt wird,
- 2./ Die Namensbezeichnung „Horst“ in den Namen „Up der Horst“ umzubenennen.

Mit dem Schreiben vom 9.11.2010 (Anlage 2) erfolgte seitens der Bewohner eine Klarstellung, dass darauf abgezielt wird, festzulegen, die Streuobstwiese von Bebauung freizuhalten und dies in einer Satzung festzulegen. Des Weiteren soll mit der Namensänderung postalisch für Klarheit gesorgt werden, da für Auswärtige die Differenzierung zwischen „Horststraße“ und „Horst“ schwierig ist.

Beschlusslage bis zum 04.03.2003

Bereits in der Sitzung des Rates am 03.10.1980 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“ gefasst: Zielvorstellungen für die Erarbeitung des Bebauungsplans waren die planungsrechtliche Sicherung der alten Ortslage „Horst“ unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, die Festlegung noch überbaubarer Grundstücksflächen sowie der notwendigen Verkehrsflächen und die Sicherung / Funktionszuweisung der Freiflächen.

Mit Schreiben vom 20.01.1981 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG auf der Grundlage dieser Zielvorstellungen durchgeführt.

Am 15.10.1991 hatte der Planungsausschuss anlässlich einer Bauvoranfrage zwei städtebauliche Varianten, welche eine Verdichtung des Blockinnenbereichs zu Lasten der zentral gelegenen Obstwiese vorsahen, beraten. Im Ergebnis wurden diese Varianten abgelehnt und die Verwaltung beauftragt, weitere Varianten zu entwickeln, welche der historisch gewachsenen Ortslage und der im Grünflächengutachten mit einer Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz dargestellten Obstwiese eher gerecht werden.

Mit Schreiben vom 10.03.1992 haben sich Anwohner an die Verwaltung gewandt und sich für einen ganzheitlichen Erhalt der Ortslage „Horst“ ausgesprochen. Dem Schreiben war eine Unterschriftenliste von ca. 250 Unterzeichnern beigelegt.

Am 01.04.1992 hat der Planungsausschuss über die von der Verwaltung eingebrachten Vorentwurfsvarianten beraten und die Durchführung einer Bürgeranhörung beschlossen. Die Bürgeranhörung fand statt am 11.06.1992

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung stellte die Verwaltung im Planungsausschuss am 08.09.1992 vor.

Zur weiteren Vorbereitung der Planung hat die Verwaltung ein Gutachterbüro mit der bodenkundlich / chemisch-analytischen Untersuchung des verfüllten ehemaligen Feuerlöschteichs an der Horststraße beauftragt.

Mit Schreiben vom 13.01.1993 wurde eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauBG sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB durchgeführt.

Im Jahr 2000 erfolgte der Ankauf der Obstwiese durch die Stadt.

Die Fläche des ehemaligen Feuerlöschteichs wurde mit der Auflage, die im Bodengutachten enthaltenen Vorgaben zur Entsorgung von Bodenaushub und Abbruchmaterial einzuhalten, an einen privaten Interessenten verkauft und von diesem anschließend mit einem Wohngebäude bebaut (Horststraße Nr. 1).

Im Zuge eines Bauantrags für ein Grundstück südlich der Obstwiese neben dem Baudenkmal Horst Nr. 8 wurde das bis dahin ruhende Planverfahren wieder aufgenommen und das Plangebiet auf die Flächen südlich der Obstwiese ausgeweitet:

Am 04.03.2003 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 "Horst" neu zu fassen und den bisher als Grundlage beschlossenen Vorentwurf ("Variante E") weiter zu entwickeln, indem

- 1./ die geplanten Baukörper nördlich der Obstwiese auf ein Vollgeschoss reduziert werden,
- 2./ ein zusätzliches Baufenster südlich der Obstwiese ausgewiesen, aber auf den Bereich des dort vorhandenen Garagenhofs beschränkt wird, wobei ebenfalls nur eine eingeschossige und in der Grundfläche reduzierte Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden sollte (Variante E*).

Die zentral gelegene Obstwiese soll nach der beschlossenen Vorentwurfsplanung "Variante E*" erhalten und unbebaut bleiben.

Örtliche Situation

Erschließung

Die denkmalgeschützten Gebäude im Block-Innenbereich werden über den historischen Weg von der Breidenhofer Straße aus erschlossen. Von der Bahnhofstraße aus endet die befahrbare Erschließung vor dem Haus "Horststraße" Nr. 1; dahinter besteht nur noch eine fußläufige Zuwegung zu den Gebäuden des Block-Innenbereichs. Diese verläuft vor den Häusern Horst Nr. 3, 3a und 4 über Privatgrundstücke. Der Weg wird seit je her öffentlich genutzt und von der Stadt Haan unterhalten. Es liegt somit eine Widmung als öffentlicher Weg „kraft unvordenklicher Verjährung“ vor.

Ortsbild

Nach Realisierung des Wohngebäudes Horststraße Nr. 1, des Wohngebäudes südlich der Obstwiese nach den Maßgaben der Variante E* sowie dem Ersatz des in Grenzbebauung zum Baudenkmal Horst Nr. 8 bestehenden Gebäudes ist festzustellen, dass die Ortslage "Horst" von einem homogenen, denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht werdenden Erscheinungsbild weit entfernt ist: Formensprache und Materialwahl der neu entstandenen Wohngebäude sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen kontrastieren erheblich mit der Maßstäblichkeit und Gestaltung der historisch gewachsenen Bebauung.

Obstwiese

Die ca. 600 m² große Obstwiese (Flurstücke 2 und 215) wurde im Jahr 2006 durch Ergänzungspflanzungen von 8 hochstämmigen Obstbäumen in ihrer ökologisch-gestalterischen Funktion gestärkt. Die Pflege wird durch den städtischen Bauhof in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd durchgeführt. Der westliche Bereich (Teilfläche aus dem Flurstück 215) ist z.Zt. für eine private gärtnerische Nutzung bzw. für Stellplätze verpachtet.

Unterschutzstellung der Obstwiese

Der Erhalt und die sachgerechte Pflege der Obstwiese sind städtebaulich erforderlich, um angesichts einer fortschreitenden baulichen "Banalisierung" des Umfeldes (s. o.) den verbliebenen Baudenkmalern eine gestalterische Klammer zu geben. Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 107 wird klargestellt, dass eine anderweitige Nutzung der zentralen Grünfläche den beschlossenen städtebaulichen Zielen zuwiderläuft. Bauanträge, welche eine Inanspruchnahme dieser Fläche zum Inhalt haben, sind negativ zu bescheiden. Insofern wird dem Hauptanliegen des Bürgerantrags bereits heute entsprochen.

Denkmalrechtliche Stellungnahme

Mit der Vorlage 61/025/2010/1 hat die Stadt Haan als Untere Denkmalbehörde Stellung genommen:

Die Prüfung, ob die in o. g. genannten Bereich vorhandene Streuobstwiese unter Denkmalschutz gestellt werden kann, hat ergeben, dass die hierfür erforderliche Rechtsgrundlage i. S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW fehlt.

Es handelt sich hierbei weder um ein Baudenkmal, noch um ein Bodendenkmal oder einen unter Schutz zu stellenden Bereich, d. h., der Anwendungsbereich des DSchG findet keine Anwendung.

Die Feststellung, dass es sich bei der anstelle eines ehemaligen Löschteichs angelegten Streuobstwiese um ein Naturdenkmal handelt, muss bezweifelt werden, obliegt jedoch schlussendlich den mit dem Vollzug von Bundesnaturschutz- und Landschaftsgesetz eingesetzten Behörden, die, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen, ein Naturdenkmal in die Liste der Naturdenkmale eintragen können.

Maßnahmen zur Sicherung einer wünschenswerten Erhaltung dieser Fläche sind eher mit dem Instrumentarium des Planungsrechts zu bewältigen.

Auf Wunsch des Ausschusses wurde von der Verwaltung zusätzlich das Rheinische Amt für Denkmalpflege um eine erweiterte Stellungnahme im Rahmen des Planverfahrens gebeten. Diese Stellungnahme lag zum Zeitpunkt der Zustellung der Sitzungsvorlage noch nicht vor. Sobald sie eingeht, wird sie dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Bewertung der denkmalpflegerischen Bedeutung mit der der Unteren Denkmalbehörde übereinstimmt.

Planungsziele

Die bisherigen Beratungen im Planungs- und Umweltausschuss des Haaner Stadtrates sowie die vorgenommene Ortsbesichtigung haben dazu geführt, dass bisher beschlossene Planungsziele diskutiert wurden. Folgende geänderte Planungsziele können benannt werden:

Die Bauflächen werden auf den heutigen Bestand begrenzt. Eine neue Wohnbebauung nördlich der Obstwiese wird ausgeschlossen. Für diese bestehen derzeit keine Bauabsichten. Eine solche Bebauung ist ohne eine Grundstücksregelung nicht umsetzbar. Eine weitere optische Einengung durch eine von Norden heranrückende Wohnbebauung wird somit vermieden. Selbst bei aufwändigen gestalterischen Festsetzungen wäre zudem nicht auszuschließen, dass durch eine intensivere Gartennutzung im Rahmen der Neubebauung das räumliche Zusammenwirken und der Gestaltungszusammenhang zwischen der kleinflächigen Obstwiese und den umliegenden Baudenkmalern verloren gingen.

Der Schutz der zentral gelegenen Obstwiese wird durch eine entsprechende Festsetzung, hier: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“, sichergestellt.

Der geänderte städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 107 vom 15.11.2010 ist in der Anlage 3 enthalten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, aufgrund der bisherigen Beratungen den geänderten Planungszielen zuzustimmen. Das Bebauungsplanverfahren ist mit diesen Zielen fortzuführen, um die Obstwiese durch den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan dauerhaft zu sichern.

Straßenbenennung

Ein klarer Bezug zur historischen Namensgebung ist mit dem Vorschlag des Bürgerantrags nicht gegeben, da für die "Horster Höfe" urkundlich verschiedene Namen ("die cleyne Horst", "up der Horst") überliefert sind. Die Eintragung und Kennzeichnung der Gebäude als Baudenkmal tragen der historischen Bedeutung für die Stadtgeschichte ausreichend Rechnung; auch über die Internetseite der Stadt Haan sind umfangreiche Informationen erhältlich.

Die Umbenennung von Straßen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand insbesondere auch für die Anwohner verbunden (Änderung der persönlichen Dokumente, wie Personalausweis, Reisepass u. a.).

Eine Umbenennung aus postalischen Gründen ist vertieft zu prüfen, um den Aufwand in Grenzen zu halten und zu einer dauerhaft befriedigenden Lösung zu kommen. Nach entsprechender Beschlussfassung kann die Verwaltung hier entsprechende Lösungsvorschläge erarbeiten.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den mit dem Schreiben vom 9.11.2010 konkretisierten Anregungen dahingehend zu folgen:

- 1./ Den geänderten Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“, entsprechend der vorliegenden Sitzungsvorlage die Streuobstwiese bestmöglich und nachhaltig zu schützen sowie den historischen Charakter der Hofschafst zu erhalten, wird zugestimmt.
- 2./ Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Horst“ wird fortgeführt.
- 3./ Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der Straßen- und Ortslagenbenennung dem Stadtrat eine postalisch zweckmäßige und der Geschichte der Hoflage angemessene Lösung zu unterbreiten.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Schreiben aus der Bürgerschaft vom 19.03.2010

Anlage 2: Schreiben aus der Bürgerschaft vom 9.11.2010

Anlage 3: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 107 vom 15.11.2010