

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0351/2016**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.09.2016	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 2314 - Wäldchen Am Birkenbusch - - Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist der

#### **Bebauungsplan Nr. 2314 – Wäldchen Am Birkenbusch –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **1. Anlass der Planung**

Für das gesamte Gebiet der Gartensiedlung Gronauer Wald wurde im Planungsausschuss am 21.04.2009 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 2322 – Gronauer Waldsiedlung – gefasst (DS-Nr. 0126/2009) mit dem Ziel, die Teile der Siedlung mit noch ursprünglichem Charakter in ihrer städtebaulichen Struktur zu erhalten und zugleich Gestaltungsmöglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung aufzuzeigen. Der Gefahr einer weiteren Überformung der Siedlung sowie einer unkontrollierten Nachverdichtung aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen sollte damit begegnet werden. Der Aufstellungsbeschluss diente als erstes Sicherungsinstrument zum Schutz der Siedlung.

Die historische und städtebauliche Bedeutung der Gartensiedlung Gronauer Wald wurde in der Folge in einem detaillierten Gutachten vom Architekturbüro Vogt-Werling herausgearbeitet. Das Gutachten liegt seit März 2011 vor. Auf Basis des Gutachtens wurde klar, dass ein Bebauungsplan für die gesamte Siedlung u.a. aufgrund der sehr heterogenen Bestandsbebauung schwierig zu erstellen wäre. Stattdessen wurde im Juni 2011 eine Gestaltungsfibel aufgelegt, die an alle Haushalte in der Gartensiedlung Gronauer Wald verteilt wurde. Parallel hierzu erließ der Rat im Februar 2011 für einen Teilbereich der Siedlung im Bereich ‚An der Eiche‘ sowie des ‚Gronauer Waldweges‘ eine Denkmalbereichssatzung. Des Weiteren wurde im Februar 2014 eine Baumschutzsatzung sowie im Dezember 2014 eine Erhaltungssatzung für die Gartensiedlung Gronauer Wald beschlossen. (vgl. Anlage 1: Übersicht bisheriger Maßnahmen)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann jedoch für einzelne Teilbereiche der Siedlung nach wie vor städtebaulich sinnvoll und erforderlich sein. Im vorliegenden Fall wurde im Sommer 2015 eine Bauvoranfrage für die letzte, größere unbebaute Freifläche in der Siedlung eingereicht. Dies führte zur Erstellung eines Rahmenkonzeptes von städtischer Seite (siehe Punkt 3.). Das Konzept wurde bereits am 25.01.2016 im Gestaltungsbeirat behandelt und fand dessen Zustimmung. Die Bauvoranfrage wurde zwischenzeitlich zurückgezogen. Die betroffenen Grundstücke wurden an einen anderen Eigentümer veräußert. Da die Vorstellungen des neuen Eigentümers zur baulichen Entwicklung der Fläche noch nicht planerisch ausformuliert sind, soll auf der Basis der städtebaulichen Ziele des Rahmenkonzeptes ein neuer, konkreterer Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für diese Teilfläche der Gartensiedlung Gronauer Wald gefasst werden, um die städtebauliche Entwicklung der noch unbebauten Fläche steuern zu können.

### **2. Plangebiet und übergeordnete Planung**

Das Plangebiet (vgl. Anlage 2: Übersichtsplan) erstreckt sich L-förmig zwischen der Richard-Zanders-Straße und der Straße ‚Am Birkenbusch‘ auf Höhe der Einmündung des Ahornweges. Im Südwesten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Straße ‚Am Birkenbusch‘, im Südosten grenzt das Gesundheits- und Sozialpflegezentrum der AWO an. Ein kleinerer Teilbereich reicht im Nordosten bis zur Richard-Zanders-Straße. In den übrigen Teilen grenzt das Plangebiet an die Gärten der umgebenden Wohnbebauung. Die Fläche weist einen umfangreichen Baumbestand auf (vgl. Anlage 3: Luftbild).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 819/6, 908/10, 988/10, 1183, 1184, 1403, 1406, 1620 sowie 1836 der Gemarkung Gronau, Flur 2 und hat eine Größe von ca. 6.400 m<sup>2</sup>.

Sowohl im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) sowie als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Rahmenkonzept entspricht mit der vorgesehenen Wohnbebauung dieser Darstellung.

### **3. Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption**

Auf der Fläche des Plangebietes ist aus stadtplanerischer Sicht eine moderate Bebauung erwünscht, da es sich um eine städtebaulich und infrastrukturell integrierte, innenstadtnahe Lage handelt und das städtebauliche Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu beachten ist. Zugleich ist es Ziel, den Charakter der Gartensiedlung Gronauer Wald zu erhalten. Das Rahmenkonzept (vgl. Anlage 4) sieht daher eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und / oder Doppelhäusern an der Straße ‚Am Birkenbusch‘ sowie ein Doppel- oder Mehrfamilienhaus an der Richard-Zanders-Straße vor. Eine solche Bebauung fügt sich in die vorhandene, bauliche Umgebung ein. Gleichwohl ist ein besonderes architektonisches Augenmerk auf die Baulückenschließung an der Richard-Zanders-Straße zu legen, da dieses Grundstück im Nahbereich von Denkmälern und erhaltenswerten Gebäuden – dem sog. ‚Villenbereich an der Richard-Zanders-Straße‘ – sowie innerhalb der Erhaltungssatzung liegt. Ein Bauvorhaben an dieser Stelle soll in jedem Fall dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden. Um den durchgrünten Charakter der Gartensiedlung zu bewahren, ist der Erhalt eines Großteils des vorhandenen, wertvollen Baumbestandes ein wichtiges Ziel.

Weiterhin sieht das Rahmenkonzept eine Wegeverbindung zwischen der Richard-Zanders-Straße sowie der Straße ‚Am Birkenbusch‘ vor, welche zu einer besseren fußläufigen Verbindung innerhalb der Siedlung sowie einer besseren Anbindung an das südlich gelegene Schulzentrum Ahornweg führt. Die entlang dieser Wegeverbindung vorgesehene Grünfläche soll für die Öffentlichkeit als Park bzw. Kinderspielfläche dienen. Hierdurch wird einerseits ein Beitrag zur Deckung des Spielflächenbedarfs im Stadtteil Heidkamp sowie innerhalb der Siedlung geleistet und andererseits der Erhalt weiterer ortsbildprägender Bäume ermöglicht.

Die Empfehlungen des Gutachtens zur Gartensiedlung Gronauer Wald von Prof. Werling vom März 2011 werden mit dem vorliegenden Bebauungs- und Freiflächenkonzept aufgegriffen und weitestgehend umgesetzt. So ist im Gutachten die Plangebietsfläche bzw. der Baumbestand als ‚siedlungstypischer Grünbereich (bzw. Baum) mit ortsbildprägendem Charakter / besonders erhaltenswert‘ bewertet (vgl. Anlage 5: Denkmalwerte und erhaltenswerte Objekte, Plan 7). Ebenso wird eine Wegeverbindung zwischen ‚Am Birkenbusch‘ sowie der Richard-Zanders-Straße als Maßnahme empfohlen (vgl. Anlage 6: Maßnahmen, Plan 8). Ein totales Bauverbot an dieser Stelle wäre aus den o.g. Gründen (integrierte, innenstadtnahe Lage, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und gegenüber dem Eigentümer wirtschaftlich nicht vertretbar und zumutbar. Jedoch sollte ein Großteil der Grünfläche (teils privat, teils öffentlich) erhalten und die im Gutachten aufgeführte fehlende Wegeverbindung zukünftig ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Baumschutzsatzung für die Gartensiedlung Gronauer Wald (vgl. Anlage 1: Übersicht bisheriger Maßnahmen). Der Erhalt eines Großteils des Baumbestandes unterstützt folglich die Zielsetzungen dieser erst 2014 erlassenen Satzung.

Um die Einfügung der geplanten Bebauung in den baulichen Kontext der Gartensiedlung Gronauer Wald zu gewährleisten und die öffentliche Wegeverbindung und Grünfläche bzw. den Erhalt eines Großteils des Baumbestandes zu sichern, empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 2341 – Wäldchen Am Birkenbusch – aufzustellen.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- Es handelt sich um eine Planung zur Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung.
- Der Bebauungsplan wird aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 6.400 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

#### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersicht bisheriger Maßnahmen
- Anlage 2: Übersichtsplan
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4: Rahmenkonzept, Stand: Dezember 2015
- Anlage 5: Denkmalwerte und erhaltenswerte Objekte, Plan 7 Gutachten Vogt-Werling
- Anlage 6: Maßnahmen, Plan 8 Gutachten Vogt-Werling