

42781 HAAN

FON 02129- [REDACTED]

FAX 02129- [REDACTED]

[REDACTED]

An die Mitglieder der Ausschüsse
für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten und
für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan
Kaiserstraße 85.

42781 Haan

Haan, 26.09.2017

Bauvorhaben Friedrichstraße 52

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das obige Bauvorhaben liegt eine Veränderungssperre vor, um einen Bebauungsplan zu erstellen, der in den nächsten Wochen anzufertigen und zu verabschieden ist, wenn sich die Stadt Haan an die vorgesehenen Fristen hält. Da der Inhalt Einschränkungen vorsehen wird, die mit unseren Vorstellungen über die dortige Bebauung nicht in Einklang zu bringen sind, möchten wir noch einen Versuch unternehmen, durch die Darstellung unserer Perspektive, Sie zu überzeugen, Ihren Einfluss geltend zu machen. Zu Fall gebracht haben das Bauvorhaben letztlich die Einlassungen des Gestaltungsausschusses, an denen die Stadt wohl nicht vorbeikommt, obwohl sie nicht bindend sind.

Auf dem Grundstück Friedrichstraße 52 stehen ein einfaches Einfamilienhaus aus der Gründerzeit mit zuletzt 3 Wohnungen und ein zu Wohnzwecken umgebauter einstiger Kotten. Vor einiger Zeit haben wir feststellen müssen, dass ein zentraler Teil des Hauses vom Schwamm befallen ist und ein Wiederaufbau unwirtschaftlich wäre. Wir hatten geplant, stellvertretend für unsere Kinder, die noch nicht in der Lage sind, ein größeres Projekt zu stemmen, das Risiko eines Neubaus trotz unseres Alters auf uns zu nehmen und an dieser Stelle ein altengerechtes Mehrfamilienhaus zu errichten. Dies erschien uns im Sinne der Stadt, da die nachbarschaftlichen Neubauten der letzten Jahrzehnte ebenfalls als Mehrfamilienhäuser gestaltet wurden und die Nähe zur Stadtmitte gegeben ist. Wir wollten mit diesem Neubau den älteren Ehepaaren in Haan stadtnahen Wohnraum anbieten, die bisher nach dem Verkauf ihrer Immobilie aus Mangel an örtlichen Alternativen nach Hilden oder Düsseldorf gezogen sind.

Nachdem die Mieter anderweitig Wohnraum gefunden hatten, wurde eine Bauvoranfrage gestellt, um das Bauvolumen für ein neues Mehrfamilienhaus abzuklären. Wir hatten auf dem tiefen Grundstück eine moderate Verdichtung vorgesehen, wie sie generell in Haan angestrebt wird. Das Bauamt, dem unsere ersten Skizzen offensichtlich nicht gefielen, hat mit uns ihre Bedenken diskutiert, parallel aber umgehend einen Aufstellungsbeschluss veranlasst. Wir sind auf die Wünsche des Bauamts trotz etlicher Bedenken eingegangen und haben nach weiteren Korrekturen des Bauamts den Hinweis auf einen positiven Bescheid der Bauvoranfrage bekommen, der uns in die Lage versetzt hätte, die Sinnhaftigkeit des Projekts für uns weiter zu prüfen.

Zwischenzeitlich hatte ein Termin mit dem neu eingerichteten Gestaltungsausschuss stattgefunden, zu dem wir, weil nicht öffentlich, nicht hinzugebeten wurden. Das Ergebnis des kleinsten gemeinsamen Nenners dieser 5 Meinungen ist einschneidend (eine Kopie haben wir beigefügt) und hat dazu geführt, dass das Bauamt die Entscheidung über die Bauvoranfrage mit Hinweis auf den zu erstellenden Bebauungsplan ein Jahr zurückgestellt hat. Diese Frist läuft am 1.12.2017 ab.

Es ist offensichtlich, dass die Stadt Haan hier einen sehr fragwürdigen Weg beschreitet, da die Aufstellung eines Bebauungsplans unzulässig ist, um nur einem Bauvorhaben eine bestimmte Gestalt aufzugeben. Sie muss also einen städtebaulichen Aspekt vorschieben. Wir sind auch sehr gespannt, welche einheitliche Regelung das Bauamt für den äußerst heterogen bebauten und auch topografisch ungleichen Bereich definieren will, der nun dem Bebauungsplan unterliegen wird. Andererseits kann das Bauamt die ausgesprochenen Empfehlungen nicht umgehen, was uns an den Brexit erinnert, der auch nicht rechtlich bindend ist, man aber an dem Votum nicht vorbeikommt. Man wird die Geister nicht mehr los, die man rief und die Empfehlungen des Gestaltungsausschusses und Vorgaben des Bauamts, zu dem wir unsere Meinung hier darlegen wollen, werden wohl dazu führen, dass auf dem Grundstück eine Ruine verbleibt.

Das Baugrundstück ist vom Zuschnitt wie auch von der Topographie nicht einfach zu bebauen (siehe auch Anlage zum Bebauungsplan), da es den für die Gartenstadt typischen Zuschnitt eines schmalen, aber sehr tiefen Grundstücks aufweist, bei dem früher vorne ein Einfamilienhaus errichtet wurde und der Garten dahinter der Selbstversorgung diente. Erschwerend kommt in unserem Falle dazu, dass das Grundstück in seiner Flucht schräg verläuft und Richtung Friedhof um circa 3 m ansteigt. Die Friedrichstraße wurde an dieser Stelle durch den Hügel gegraben, was auf der gegenüberliegenden Seite noch durch den höher liegenden Bürgersteig leicht erkennbar ist. Auf unserer Seite liegt der Bürgersteig auf Straßenniveau, mit der Konsequenz unterschiedlicher Bauhöhen. Während das Gebäude links eingeschossig auf dem gewachsenen Grund gebaut wurde, wurde unser Grundstück zur Straße hin eingeebnet und hinten durch massive Mauern des Kottens abgefangen. Bei der Erstellung des neueren Gebäudes rechts von uns, wurde das Grundstück vollkommen eingeebnet, um den Garten in einen Garagenhof umzugestalten. So ist auf dieser Straßenseite durch die Bebauungen der letzten Jahre, zuletzt in 2015, kein einheitliches Bild der Bebauung und der Fassadengestaltung mehr gegeben.



Abb. 1: Straßenansicht Ostseite Friedrichstraße

Bautiefe

Um die Kosten für ein altengerechtes Gebäude trotz der Grundstücksgegebenheiten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, war ein möglichst großes Bauvolumen vorgesehen, mit Rücksichtnahme auf die Bebauung der Umgebung. Als Orientierung dienten uns bewohnte Gebäude innerhalb des Bereichs des vorgesehenen Bebauungsplans. Vom Planungsamt wurde dies jedoch nicht akzeptiert, mit der Begründung, dass die von uns als Referenz genommenen Wohngebäude ursprünglich Wirtschaftsgebäude gewesen seien. Fakt ist, dass sie einmal von der Stadt als Wohngebäude genehmigt wurden.

Balkone und Loggien

Die heutigen Bauvorschriften und die Ausprägung des Grundstücks sind nicht dazu geeignet, preiswerten Wohnraum zu erstellen. Ein gehobener Wohnkomfort erfordert heute zwangsweise eine Öffnung der Wohneinheiten zum Licht und zum Außenbereich. Da für die zur Straße hin orientierten Wohneinheiten die Ostseite nicht zur Verfügung steht, da an dieser Stelle das ansteigende Erdreich liegt und darüber ebenfalls noch Wohneinheiten vorgesehen waren (die Wirkung zum Garten hin ist die eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dach), bleibt nur die Öffnung zu den Seiten und zur Straße hin. Wohnungen mit hohem Mietzins ohne Balkone halten wir heutzutage nicht mehr für marktgerecht.

Bei dieser Problematik ist noch nicht berücksichtigt, dass durch die Neubebauung ein alter Ahorn auf dem Nachbargrundstück weichen muss, der nicht den heute vorgesehenen Abstand zur Grundstücksgrenze aufweist und schon beim Abriss der Grenzbebauung in Mitleidenschaft gezogen würde.

Garagen und Stellplätze

Es war vorgesehen, die Garagen im Erdgeschoss des Baukörpers zu platzieren, um den großen Garten nicht zu sehr zu beschneiden. Für diese schmalen Grundstücke ist dies die einzig sinnvolle Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen, will man nicht wie bei dem Nachbargebäude den Garten vollständig vernichten. Diese Lösung wurde auch auf einem Grundstück (Alter Kirchplatz 7) direkt angrenzend den dem jetzigen Bebauungsplan unterliegenden Flurstücke (siehe Anlage) realisiert, wenn auch nicht sehr elegant.



Abb. 2: Stellplatzlösung Alter Kirchplatz

Auch ist nicht einzusehen, warum der Zufahrtsbereich nicht ortsüblich wäre, liegen doch aktuell die Stellplätze des jetzigen Gebäudes direkt vor dem Haus. Tritt man im Übrigen vor das Gebäude, so schaut man in nördlicher Richtung direkt auf das Feuerwehrdepot mit seinen Garagentoren.

Die Überlegungen des Gestaltungsausschusses, die Garagen in einem separaten hinteren Gebäudeteil zu platzieren, scheitern schon daran, dass das Grundstück an dieser Stelle nicht mehr die notwendige Breite aufweist und ein solcher Baukörper konträr zu den Vorstellungen des Planungsamtes über die Bautiefe zu weit in den Gartenbereich hineinragen würde.

Die Überlegungen zur Unterbringung der Garagen zur Straße hin wurden auch durch Gespräche mit Nachbarn bestärkt, die den jetzigen Garagenhof der Nachbarschaft durch die Scheinwerfer der Autos bereits als äußerst störend empfinden. Bei der Verlegung der Stellplätze in den Garten, die einen Weg parallel zur Friedhofstraße erforderlich machen und 400 qm Gartenland zerstören, würde die Belästigung der Nachbarschaft erheblich vergrößert, da diese Stellplätze dann auf einem Etagenniveau höher lägen. Sollte dies die Lösung des Planungsamtes werden, müsste man ernsthaft überlegen, ein Verfahren zur Aberkennung des Namenszusatzes „Gartenstadt“ anzustrengen.

Fassadengestaltung und Materialität

Wie die Abbildung 1 zeigt, kann von einer vorrangigen oder gar einheitlichen Fassadengestaltung auf der Ostseite der Friedrichstraße keine Rede sein. Der Sinn des Vorschlags des Gestaltungsausschusses ist nicht erkennbar. Wie Putzfassaden bei den heutigen Dämmvorschriften im gartennahen Umfeld der Stadt Haan nach einigen Jahren aussehen, kann gerne an unserem Privathaus besichtigt werden, wo jedes Jahr eine neue Generation Jungspechte kreisrunde Löcher in die Fassade hauen, um ihre Nester dahinter einzurichten.

Eine Schieferfassade hinterher hell zu streichen, um ein offenes und freundliches Erscheinungsbild zu generieren, kann auch nicht wirklich die Lösung sein.

Verwunderlich ist, dass bei den Gestaltungsmerkmalen nicht die Errichtung von Jägerzäunen vorgeschlagen wurde, wie sie die Grundstücksgrenzen der älteren Häuser prägen und auf unserem Grundstück ebenfalls vorhanden sind. Dieses Gestaltungsmerkmal befindet sich zumindest in dem Bebauungsplan für die wenig entfernt liegende Wiesenstraße, zeigt aber deutlich, wie sehr gerade die Gestaltungsmerkmale von aktuellen Tendenzen beeinflusst werden.

Planungsalternativen

Möglicherweise kommt noch für eines unserer Kinder in Betracht, das Grundstück wieder mit der Errichtung eines Einfamilienhauses zu nutzen, so wie es in der vom Gestaltungsausschuss beschworenen Vergangenheit war. Aber auch dies wird dann den heutigen baulichen Eindruck komplett verändern und eher den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ähneln, wenn dort ein eingeschossiges Gebäude auf dem Niveau des ehemaligen gewachsenen Grundes errichtet würde. Dies wäre eine Abkehr von der städtischen Bebauung an dieser Stelle.

[REDACTED]

Sollten Sie auf den angestoßenen Prozess nicht mehr einwirken können oder wollen, wird das Grundstück in recht zentraler Lage Haans für die nächsten 30-40 Jahre eine Ruine mit Bauzaun zur Sicherung des Areals zieren, bis vielleicht die übernächste Generation das Projekt unter dann veränderten politischen Bedingungen noch einmal aufgreifen wird. Für uns hat dies als Konsequenz, dass wir vielleicht ruhiger schlafen, da wir uns im Alter nicht mehr hoch verschulden müssen. Es folgt aus diesen Monaten der letztlich erfolglosen Gespräche mit dem Planungsamt aber auch, dass wir bei der Liegenschaft im Musikantenviertel, die in absehbarer Zeit zum Umbau ansteht, gar nicht mehr mit dem Planungsamt Verbindung aufnehmen, sondern auch diese Immobilie gleich mit einem Bauzaun absichern, um in südlicher und nördlicher Nähe zum Kirmesplatz Stadtzentrum Haan den Verantwortlichen ein sichtbares Denkmal Ihres Handelns zu errichten, nach dem Motto

„Von der Gartenstadt über die Kirmesstadt zur Ruinenstadt.“

Wir sind natürlich jederzeit gerne bereit, mit Ihnen das Projekt und seine Entwicklung auch im Detail zu erörtern, falls Sie doch Möglichkeiten für eine Fortsetzung sehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlagen

Ausführungen des Gestaltungsbeirats
Bebauungsplan Nr. 187 mit Anlage

Gestaltungsbeirat der Stadt Haan, 3. Sitzung am 19.09.2016

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Objekt: Ersatzneubau MFH Friedrichstraße 52, 42781 Haan.

Architekt: Dipl.-Ing. [REDACTED], 42719 Solingen

Bauherrschaft: [REDACTED], Haan

Der Gestaltungsbeirat besichtigte im Rahmen eines Ortstermins das betreffende Grundstück mit dem gründerzeitlichen Bestandsgebäude sowie das weitere stadträumliche Umfeld. Zur Beurteilung der hier beantragten Bauvoranfrage lagen lediglich Zeichnungen der Straßenfassade (als Skizze und in zwei Darstellungsgrößen, davon eine mit Nachbarbebauung Friedrichstr. 50) sowie der Grundriss des Dachgeschosses vor. Die Erläuterung der Bauvoranfrage erfolgte in Abwesenheit von Architekt und Bauherrschaft durch den Leiter des Planungsamtes, Herrn Sangermann.

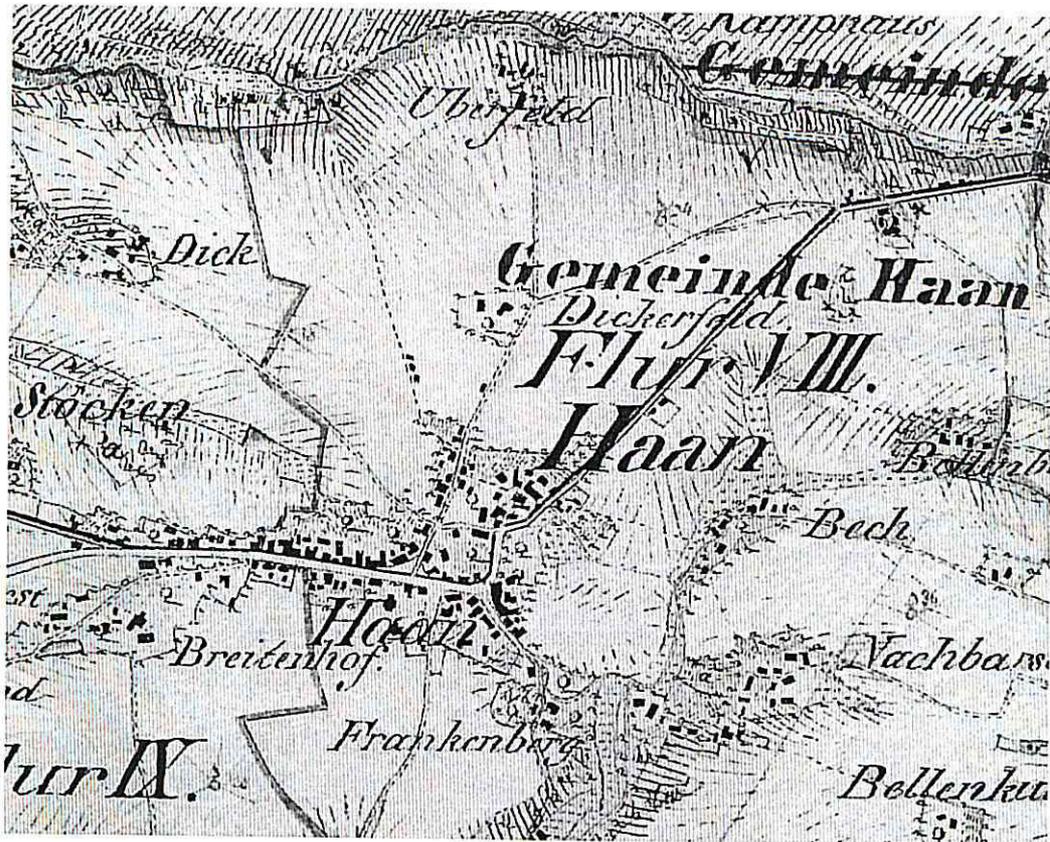
Die unvollständigen Planunterlagen erlauben keine eingehendere gestalterische Bewertung des Vorentwurfs. Die Anregungen des Gestaltungsbeirats beziehen sich daher auf die Konzeption des Baukörpers und dessen städtebauliche Wirkung.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

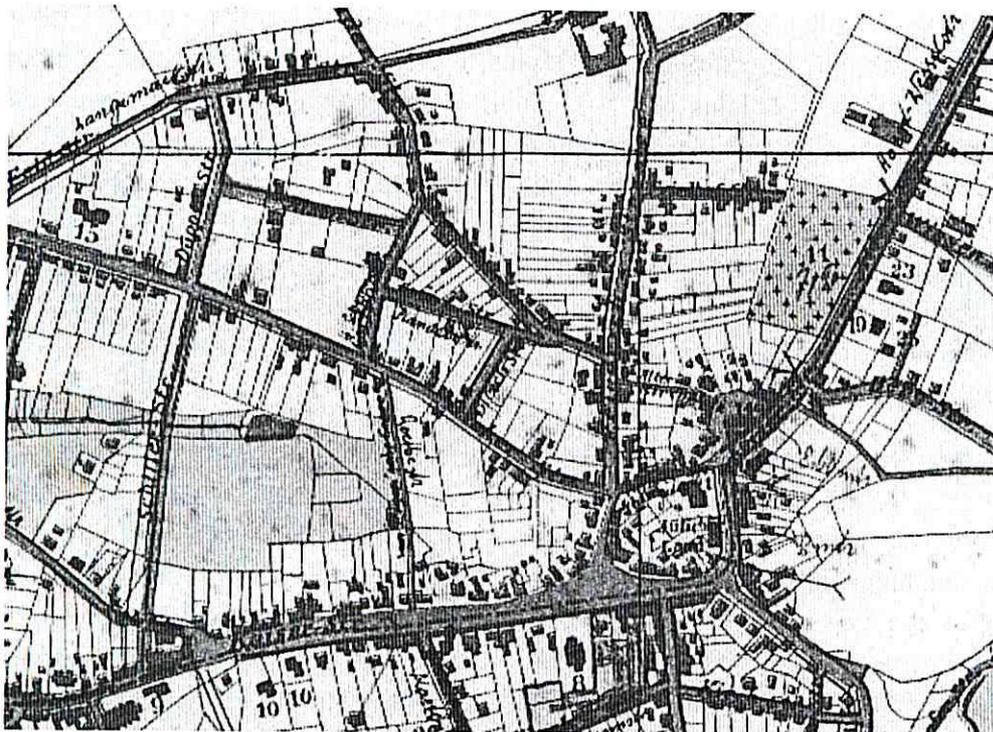
Die Friedrichstraße gehört zu den frühen Straßenzügen Haans. In der Gemeindegkarte Haans von 1831 bildet der Straßenzug der heutigen B228 das ‚Rückgrat‘ Haans, mit dem rundlichen sog. 1. Hagen um die historische Pfarrkirche und den sog. 2. Hagen an der rechtwinkligen Umlenkung der von Westen hangaufwärts führenden B228/Kaiserstraße. Während die heutige B228 jenseits dieser Umlenkung östlich am 1. und 2. Hagen vorbeiführt, leitet die Friedrichstraße westlich von 1. und 2. Hagen nordwärts zu den Ellscheider Bauernschaften. Bereits in der Bürgermeistereikarte 1831 ist beiderseits der Friedrichstraße eine lockere Einzelhausbebauung erkennbar, die man lt. Stadtplan 1909 während der Gründerzeit bis zum neuangelegten Stichweg Friedhofsstraße fortgesetzt und verdichtet hat.

Die in jenen Karten dargestellte Baustruktur prägt die Friedrichstraße bis heute. An der Westseite sind zumeist zweigeschossige, teilweise zu Reihen verkettete und traufständige Bauten vorhanden, die überwiegend ein ländlich-schlichtes architektonisches Gepräge haben. An der Ostseite sind mehr Solitärbauten vorhanden, die ebenfalls traufständig und mehrheitlich zweigeschossig sind (aufgrund der teilweise höheren Geschosse allerdings z.T. mit höheren Traufhöhen). Die Gebäude reihen sich entlang der Friedrichstraße, eine charakteristische Abweichung ist die zurückliegende Gründerzeitvilla Friedrichstr. 54 an der Mündung der Friedhofsstraße auf die Friedrichstraße. Die ‚gewachsene‘ Baustruktur ist in der Grundstückstiefe durch Hinterhäuser und durch Flügelanbauten entlang der Grundstücksgrenzen geprägt, die zur Straße nur bedingt in Erscheinung treten.

Das aktuelle Wohnhaus Friedrichstraße 52 reiht sich als traufständiger, zweigeschossiger Gründerzeitbau mit eklektizistisch verwendetem, zurückhaltendem Stuckdekor, akzentuiertem Ortgang und einem rückwärtigen, ebenfalls traufständig zur Straße platziertem Remisenbau in den Straßenzug ein.



Gemeindekarte
Haan 1831
(Ausschnitt)



Stadtplan 1909 (Ausschnitt)

ANREGUNGEN ZUR KONZEPTION DES NEUBAUS FRIEDRICHSTRAÙE 52

Es wird empfohlen, den Wohnhausneubau als klar strukturierten, traufstandigen Baukörper mit einem die gesamte Grundfläche iberdeckenden Satteldach zu konzipieren. Balkone und Loggien zur StraÙe und/oder an den Schmalseiten sind für die Bebauung an der FriedrichstraÙe untypisch, sie zergliedern den Baukörper und sollten daher architektonisch anders gelöst werden. Auch die mittige Gaube sollte in ihrer vorgeschlagenen Gestaltung iberpruft werden, hierzu wird auf die vorhandenen historischen Gauben entlang der FriedrichstraÙe mit vor der Gaube durchlaufenden Traufeindeckungen und erkennbaren (Sattel-/Pult-)Dächern verwiesen.

Die Anordnung der Garagen in der Erdgeschosszone des Wohngebäudes ist nicht vorstellbar. Der Vorbereich des Erdgeschosses würde durch die Zufahrten iber die gesamte Breite des Hauses den räumlichen Zusammenhang der StraÙe stark stören. Diese Art der Zufahrten sind im Bereich der FriedrichstraÙe nicht ortsüblich. Die Nutzung in diesem Bereich sollte einer Wohnnutzung entsprechen. Ein Sockelgeschoss könnte zusätzlich für eine Verbesserung der Wohnqualität sorgen. Die StraÙenfassade sollte in den beiden Vollgeschossen gleichmaÙig befenstert sein. Aufgrund der städtebaulichen Lage sollte zudem insbesondere die nördliche Giebelseite mit einer gleichmaÙigen, ruhigen Befensterung versehen werden.

Bei der Konzeption des Neubaus sollte zudem planerisch geprüft werden, anstelle einer winkligen, zurucktreppenden Erweiterung in das rückwärtige Grundstück einen gesonderten zweiten Baukörper analog zum bestehenden Remisengebaude und analog zur Struktur der bestehenden Bebauung zu konzipieren, ggf. mit einer baulichen Verbindung beider Gebäude. Die o.g. Garagen könnten bspw. – auch vor dem Hintergrund des nach Osten ansteigenden Grundstücks – im Erdgeschoss dieses rückwärtigen Baukörpers untergebracht werden.

Bei der Fassadengestaltung und Materialität sollte das Umfeld auch dahingehend berücksichtigt werden, dass Putz und Schiefer als Material vorrangig in Betracht kommen, aber durchaus in zeitgemaÙe Weise angewandt werden sollten.

Insgesamt ist ein zeitgemaÙe, kein historisierender Neubau gewünscht, der sich dennoch architektonisch und städtebaulich in das bestehende Ensemble einfügt.

Gestaltungsbeirat der Stadt Haan 17.10.2016

Dipl.-Ing. Eckehard Wienstroer Architekt Stadtplaner BDA AIV, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates
Prof. i.V. Dipl.-Ing. Architektin Andrea Salgert
Dr.-Ing. Architekt Stephan Strauß
Dipl.-Ing. Bauassessor Stefan Krapp, Akademischer Oberrat Stadtplaner AKNW
Jens Lemke, Vorsitzender des Planungsausschusses der Stadt Haan

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	14.06.2016

**Bebauungsplan Nr. 187 "östliche Friedrichstraße" im vereinfachten Verfahren, § 13 BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 "östliche Friedrichstraße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird beschlossen.
- 2./ Den Planungszielen gemäß dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
- 3./ Das Plangebiet befindet sich in Haan-Mitte (Gemarkung Haan, Flur 16). Es umfasst die Grundstücke entlang der Ostseite der Friedrichstraße zwischen der Einmündung der Friedhofstraße im Norden und der Einmündung der Straße Alter Kirchplatz im Süden. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.“

Sachverhalt:

Die Friedrichstraße zählt zu den ältesten, durchgehend bebauten Straßenzügen Haans. So ist der nördliche Abschnitt der Friedrichstraße durch eine historisch gewachsene Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden gekennzeichnet, deren tief reichende Gartengrundstücke heute teilweise mit Nebenanlagen, wie z. B. Garagen und Stellplätze bestanden sind. Auf zwei Grundstücken befinden sich im rückwärtigen Bereich Wohnungen (als Umnutzungen ehemaliger Nebenanlagen). Die historisch gewachsene Bebauung bedingt mit ihrem gestalterisch überwiegend positiven Erscheinungsbild einen hohen Identifikations- und Aufenthaltswert. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar. Die westliche Straßenrandbebauung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139, welcher hierfür i. W. bestandserhaltende Festsetzungen trifft. Die östliche Straßenrandbebauung liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Anlass der Planung:

Für das Grundstück Friedrichstraße 52 wurden Bebauungsabsichten vorgetragen und durch Einreichung einer Bauvoranfrage konkretisiert. Die Planung sieht vor - nach Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes - ein Mehrfamilienwohngebäude zu errichten. Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass die vorgesehene Bebauungstiefe die der vorhandenen Bebauung deutlich überschreitet. Zudem sind ein geplanter Fassadenrücksprung (in Form einer flachdachähnlichen Freiterrasse) und die geplante Ausbildung des Erdgeschosses als Garagenzeile aus Sicht der Verwaltung geeignet, das bestehende Straßenbild erheblich zu stören. Für die Verwaltung besteht die Gefahr, dass mit dem Vorhaben auch eine negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben in der nördlichen Friedrichstraße begründet würde.

Hinweis:

Das geplante Vorhaben wird durch die Verwaltung mittels einer Powerpoint-Präsentation im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vorgestellt.

Da die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB insbesondere als Instrument zur Wahrung des Straßenbildes nicht ausreicht, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Absatz 3 BauGB. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans bleibt die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB bestehen; sie wird jedoch hinsichtlich der gestalterischen Belange durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 187 wirksam ergänzt, so dass die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern und das Straßenbild langfristig zu wahren.

Planungsziele:

Ziel der Planung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, welcher neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: maximale Gebäudehöhe und Bebauungstiefe) Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW enthält. Insbesondere ist vorgesehen, für die jeweiligen Erdgeschoss-Fassaden einen Mindestanteil an Öffnungen für Fenster und/oder Eingänge festzusetzen und auf diese Weise eine unverträgliche Häufung von Garagentoren als Fassadenelemente zu verhindern. Außerdem sollen Festsetzungen zur Begrenzung von Vor- bzw. Rücksprüngen von Gebäudefassaden sowie zur Dachform getroffen werden.

Planverfahren:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Aus diesem Grunde kann für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden:

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 BauGB abzusehen.

weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 187 „östliche Friedrichstraße“ zu fassen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das Vorhaben für die Dauer eines Jahres zurückzustellen und innerhalb dieses Zeitraumes das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 187 zügig fortzuführen. Die Verwaltung wird hierzu eine Vorentwurfsplanung erarbeiten und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorlegen. Da das Thema „Stadtbildpflege“ aus Sicht der Verwaltung von allgemeinem öffentlichen Interesse ist, wird empfohlen, im Aufstellungsverfahren abweichend von der Möglichkeit entsprechend § 13 (2) BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 (2) BauGB durchzuführen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Abgrenzung des Plangebietes

Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

