

TISCHVORLAGE für den SUVA

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	10.10.2017
Rat	17.10.2017

Bebauungsplan Nr. 187 "Östliche Friedrichstraße"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Veränderungssperre Nr. 24 für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 187 „Östliche Friedrichstraße“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 24 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 Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren

Für das Grundstück Friedrichstraße 52 wurden Bebauungsabsichten vorgetragen und durch Einreichung einer Bauvoranfrage konkretisiert. Die Verwaltung hat daraufhin Planungsziele als Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 187 gefasst, da zu befürchten war, dass mit dem Vorhaben eine für das Straßenbild schädliche bauliche Entwicklung eingeleitet würde, die allein mit den Mitteln des § 34 BauGB nicht zu verhindern wäre. Dem entsprechend fasste der Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 14.06.2016 den Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans Nr. 187 „Östliche Friedrichstraße“ (siehe SV 61/122/2016).

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 wird.

Da die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB insbesondere als Instrument zur Wahrung des Straßenbildes nicht ausreicht, wurde der einfache Bebauungsplan Nr. 187 aufgestellt. 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 ergänzt so dass die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern und das Straßenbild langfristig zu wahren.

2./ Planungsanlass

Vor dem Hintergrund der eingereichten Bauvoranfrage hat die Stadt Haan als Bauaufsichtsbehörde das geplante Vorhaben mit Schreiben vom 08.12.2016 gemäß § 15 BauGB auf die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Als Grundlage für die Zurückstellung dienen die mit dem Bebauungsplan Nr. 187 formulierten städtebaulichen Ziele. Am 17.10.2017 hat sich der Gestaltungsbeirat mit dem Vorhaben befasst und empfohlen, das Vorhaben im Sinne der formulierten Planungsziele zu ändern. Unter anderem wurde die geplante Anordnung der Garagen in direkter Ausrichtung zur Friedrichstraße kritisiert, da hierdurch der räumliche Zusammenhang der Straße stark gestört würde (s. Anlage zum Schreiben vom 26.09.2017).

Mit Schreiben vom 26.09.2017 per E-Mail an die Mitglieder der Ausschüsse für Bau, Vergabe, Feuerschutz, Ordnungsangelegenheiten sowie Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Anlage 1) sprechen sich die Vorhabenträger gegen die Vorgehensweise der Verwaltung aus.

3./ Erfordernis der Veränderungssperre

Vorhaben, welche erkennbar den formulierten Planungszielen zuwider laufen, können diese insgesamt gefährden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben geeignet, die Durchsetzung dieser Ziele zu gefährden.

Um die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet zu sichern und insbesondere zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 187 widersprechen, ist vor dem Ablauf der Zurückstellung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die Veränderungssperre und die bislang erfolgte Zurückstellung des Baugesuchs geben der Stadt die Möglichkeit, die Planaufstellung durchzuführen, ohne solche oder andere Gefahren für die Planung befürchten zu müssen.

Die Veränderungssperre ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 187, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben ist. Eine Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist für die erstmalige Verlängerung nicht erforderlich. Nach Ablauf der drei Jahre kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern.

4./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 24 zu beschließen.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 24 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Schreiben vom 26.09.2017 per E-Mail (anonymisiert)
- Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 24 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 187 inklusive des Geltungsbereichs