

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