

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.11.2016

**Bebauungsplan Nr. 189 "Westliche Kölner Straße,, im vereinfachten Verfahren, § 13 BauGB**

- hier: - **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;**  
- **Beschluss der Planungsziele;**  
- **Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 "Westliche Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Süd. Es wird ganz oder teilweise gebildet durch die Flurstücke in der Gemarkung Haan, Flur 34, Nrn. 37, 38, 44, 112, 130, 142, 152, 153, 237, 238, 252, 253, 303, 304, 364. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.“

**Sachverhalt:**

**Bauplanungsrecht:**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der westlichen Kölner Straße Wohnbauflächen dar.

Die Flächen südöstlich der Kölner Straße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12, welcher den Gebäudebestand entlang der Kölner Straße als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, südlich anschließend Festsetzungen zum Bestand des Thienhauser Bachtals trifft und daran anschließend die Ortslage „Alt Thienhausen“ als Reines Wohngebiet überplant.

Ganz im Südwesten liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17, 1. Änderung, welcher hier Straßenverkehrsflächen (u. a. den Ansatz der früheren Durchführung der Kölner Straße unter die Eisenbahnlinie, heute Fuß-/ Radweg) und eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Thienhauser Bachs festsetzt.

Die Straßenrandbebauung zwischen den Straßen Alte Ley und Kölner Straße liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

### **Stadtgeschichtliche Entwicklung / Örtlichkeit:**

Die Kölner Straße bzw. die Straße „Alte Ley“ zählen zu den alten, im Zuge der Stadtentwicklung angelegten Straßenzügen Haans. Das Flurstück 457 des Straßenzugs Alte Ley (bzw. westlich anschließend die rückwärtigen Gartenflächen der Gebäude Nr. 10-18) markieren dabei dem Verlauf der alten „Cöllner Straße“ vor der Fertigstellung der Eisenbahnlinie 1867.

Dabei repräsentiert das Fachwerkhaus Kölner Straße 74 den baulichen Bestand, welcher sich mit den Ortslagen „Schmitte“ und „Alt Thienhausen“ im Wesentlichen unverändert bis zum Ende des 2. Weltkriegs beiderseits des Thienhauser Bachtals erstreckte. Als Teil dieser alten Ortslage ist dieses Gebäude mit seiner Längsfassade parallel zum Hang des Bachtals ausgerichtet.

In den 1950-iger Jahren wurden östlich hiervon drei giebelständige, 2-geschossige Mehrfamilienwohngebäude mit Satteldächern errichtet (Häuser Nr. 72, 70 und 68). Diese Gebäude sind in das steile Gelände eingeschoben so dass ihre straßenseitig freiliegenden Kellergeschosse Bestandteile der jeweiligen Fassaden sind. Gemessen ab der Fußboden-Oberkante (OKF) des Erdgeschosses liegen die Gebäudehöhen zwischen 10,0 m und 11,0 m, optisch wirksam sind jedoch die Fassaden mit ca. 13 m Höhe. Dem Straßenniveau folgend staffeln sich die Höhenlagen der Baukörper nach Westen hin ab (s. Anlage 2: Foto der Straßenabwicklung).

Die Kölner Straße führt heute aus der Talsohle (Gebäude Nr. 74) heraus Hang aufwärts und weist ein Steigungsverhältnis von ca. 7 % auf. Sie „egalisiert“ hier den eigentlich steileren Talhang. Dies ist daran ersichtlich, dass der Eingang zum Fachwerkhaus Nr. 74 heute auf dem Niveau der Straßenoberfläche liegt, jedoch noch unterhalb der Kellerebene des benachbarten Gebäudes Nr. 72. Die Kellergeschoss-Ebenen der Gebäude Nr. 72, 70 und 68 liegen sogar noch über dem Straßenniveau.

Der starke Bezug zur topografischen Situation prägt die Straßenrandbebauung der westlichen Kölner Straße und unterscheidet diese von der übrigen Umgebung. Er ist somit als Beurteilungskriterium i. R. des § 34 BauGB zu berücksichtigen.

### **Anlass der Planung:**

Für das Grundstück Kölner Straße 74 wurden Bebauungsabsichten vorgetragen. Die Planung sieht vor - nach Abbruch des Fachwerkgebäudes - ein Mehrfamilienwohngewäude zu errichten. Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass die vorgesehene Gebäudekubatur die der vorhandenen Bebauung, selbst die der Gebäude Nr. 72 - 68 deutlich überschreitet. Zudem weicht die äußere Gestalt des geplanten Gebäudes mit starken Versätzen der einzelnen Fassadenteile sowie mit der uneinheitlichen Dachform (Kombination aus Flach- und Pultdächern) von der bestehenden Bebauung ab. Die straßenseitige Fassade vermittelt den **Eindruck einer 5-Geschossigkeit**, da sich die Trauf- und Firsthöhe an dem im Gelände wesentlich höher positionierten Nachbargebäude orientiert, die Geländegestalt also weitgehend ausblendet.

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

Aus Sicht der Verwaltung wird der Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB mit diesem Vorhaben überschritten. Es besteht die Gefahr, dass mit dem Vorhaben eine negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben in der westlichen Kölner Straße begründet würde.

### **Bauplanungsrechtliche Bewertung:**

Das BVerwG hat im Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18.92 darauf hingewiesen, dass (...) Gründe einer praktischen, handhabbaren Rechtsanwendung (des § 34 BauGB) dafür sprechen, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und an Hand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in leichter Beziehung zueinander setzen lassen. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe eines Gebäudes i.d.R. die Traufhöhe von Bedeutung; es kann aber auch die absolute Höhe der vorhandenen Gebäude prägend sein (BVerwG Beschl. v. 26.07.2006 – 4 B 55.06). Anders kann dies z.B. sein bei einer ggf. unterschiedlich abfallenden Straße (zitiert aus *Beck online - Ernst, Zinkahn, Bielenberg*: Kommentar zu § 34 BauGB).

Auch wenn nach § 34 BauGB die Kubatur von Gebäuden und topografische Besonderheiten wesentliche Beurteilungskriterien sind, ist nach Ansicht der Verwaltung der § 34 BauGB als alleiniges Instrument nicht ausreichend, um insbesondere die hier örtlichkeitsprägende Topografie bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung angemessen zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb 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 des Maßes der baulichen Nutzung und der gestalterischen Belange durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 189 wirksam ergänzt. Hiermit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, die städtebauliche Entwicklung der Örtlichkeit angemessen zu steuern.

## **Planungsziele:**

Mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans soll ein gerechter Ausgleich zwischen dem öffentlichen Belang des gewachsenen, Identität stiftenden Straßenbildes auf der einen Seite und den berechtigten Interessen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung auf der anderen Seite ermöglicht werden. Ziel der Planung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, welcher insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke an der westlichen Kölner Straße zwischen der Einmündung der Straße „Alte Ley“ und der Bahntrasse mit Ausnahme des Grundstücks Kölner Straße 76. Im Gegensatz zu der übrigen Bebauung stellt das Mehrfamilienwohngebäude Kölner Straße 76 einen Gebäudetypus der 1960-iger Jahre dar, welcher sich in seiner Fassadenbreite, aber auch hinsichtlich seiner Formensprache deutlich von den übrigen Gebäuden unterscheidet (sogen. „Zweispänner“ mit rückwärtigem, zentralen Eingang). Da dieses Gebäude nicht an dem gewachsenen Bebauungszusammenhang teilnimmt und gestalterisch einen „Solitär“ darstellt, wird das betreffende Grundstück vom Geltungsbereich ausgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen geplant:

### **Maß der baulichen Nutzung**

- die Zahl der Vollgeschosse wird auf  $Z = II$  begrenzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m, bezogen auf die gemittelte Höhe\* der Erschließungsanlage festgesetzt.  
\* maßgeblich ist der Höhenverlauf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Die Bebauungstiefe wird auf 15,00 m festgesetzt.
- Straßenseitige Fassadenbreite  $\leq 10,00$  m.

### **Garagen und Stellplätze**

- Garagen und Stellplätze innerhalb der Hauptgebäude sind unzulässig.

### **Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften, § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW**

- Vor- bzw. Rücksprünge von Gebädefassaden sind ausgeschlossen.
- als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
- Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten, Mindestabstand vom Ortgang  $\geq 1,50$  m.
- Dachneigung  $40^\circ - 50^\circ$
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

## **Planverfahren:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht 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. 189 „Westliche Kölner Straße“ 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. 189 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 und darüber hinaus das Vorhabengrundstück außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung liegt, wird empfohlen, im Aufstellungsverfahren entgegen der Möglichkeit nach § 13 (2) BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes
- Anlage 2: Foto der Bestandssituation (Kölner Straße 74 – 66)