

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.10.2018

Bebauungsplan Nr. 189 "Westliche Kölner Straße"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ in der Fassung vom 04.10.2018 mit seiner Begründung in der Fassung vom 04.10.2018 wird zugestimmt.

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. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der beschlossene Entwurf mit seiner Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan hat am 29.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit der Mitteilung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Plangeltungsbereich um das Flurstück Nr. 364 (Wohngebäude Kölner Straße 80) verkleinert. Die Verwaltung hat nach Prüfung für dieses Grundstück – ähnlich, wie bei dem Flurstück Nr. 185

(Wohngebäude Kölner Straße 76, bereits zum Aufstellungsbeschluss vom Geltungsbereich ausgenommen) – ein Planungserfordernis nicht mehr erkannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am Dienstag, den 10.07.2018 statt. In der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 23.07.2018 konnten die Unterlagen im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan zudem eingesehen werden.

Gemäß § 13 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

2./ Stellungnahmen aus der Bürgerschaft im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (Sitzungsvorlage SUVA 61/158/2014) durchgeführt. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Planungsziele anhand einer Planzeichnung visualisiert. Die während der Veranstaltung seitens der Bürgerschaft abgegebenen Stellungnahmen sind mit dem Prüfergebnis der Verwaltung der Abwägungstabelle Anlage A zu entnehmen.

Im Nachgang zur Diskussionsveranstaltung ist eine schriftliche Stellungnahme eines Grundstückseigentümers bei der Verwaltung eingegangen. Die Stellungnahme ist ebenfalls Bestandteil der Abwägungstabelle.

3. Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs

Der Bebauungsplan Nr. 189 enthält als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) weder Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, noch zu örtlichen Verkehrsflächen. Mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den gestalterischen Festsetzungen nach § 86 BauO NRW konkretisiert der Bebauungsplan lediglich den eher allgemein gehaltenen Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB („Monitoring“) ist nicht anzuwenden.

Basierend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung sowie den zur Verfügung stehenden fachlichen Grundlagen hat die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 mit seiner Begründung erarbeitet (Anlagen B und C). Auf der Basis der beschlossenen Planungsziele sowie der Vorentwurfsplanung wurde der Bebauungsplanentwurf insbesondere unter den Aspekten der Denkmal- und Stadtbildpflege in folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Die maximale Bautiefe wurde (durch Baugrenzen) bestandsorientiert auf 13 m (vormals 15 m) festgesetzt, gleichzeitig jedoch an der Straßenkontur des Bestandes orientiert.
- Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden zwei Teilbereiche gebildet, durch welche die Gebäudehöhen und die Fassadenbreite, Bezug nehmend auf die jeweilige Bestandscharakteristik, differenziert festgesetzt werden können.

- Im Gegenzug entfällt die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse.
- Die Begrenzung zur Länge der Dachaufbauten wurde bestandsorientiert festgesetzt.
- Ebenfalls bestandsorientiert erfolgen Festsetzungen zu den Fassadenoberflächen.
- Die private Zuwegung der Häuser Kölner Straße Nr. 74a und Nr. 78 wurde als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

Nähere Ausführungen zu den Festsetzungen sind der Begründung zu entnehmen.

4. Erlass einer Veränderungssperre

Der Eigentümer des Gebäudes Kölner Straße Nr. 74 (Gemarkung Haan, Flur 34, Flurstück 253) hat im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht ein Projekt zum Abriss des bestehenden Fachwerkhauses und zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes vorgestellt. Ihm wurde von Seiten der Verwaltung erklärt, dass sein Projekt von den beschlossenen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ in erheblichem Maß abweicht und von daher nicht genehmigungsfähig sei.

Der Eigentümer stellte dennoch einen Antrag auf Bauvorbescheid, welcher auf Grund der Abweichungen von den Planungszielen mit Schreiben vom 05.04.2018 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt wurde. Gegen den Zurückstellungsbescheid der Stadt Haan geht der vom Eigentümer beauftragte Anwalt gerichtlich vor.

Um die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet zu sichern und ins-besondere zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 189 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.

Hierzu hat die Verwaltung eine separate Vorlage erarbeitet, die ebenfalls in gleicher Sitzung zur Beratung vorgelegt wird (26. Veränderungssperre für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“).

5. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit seiner Begründung zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird die vorgenannte Bauleitplanung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Hinweis: Es liegen keine nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen vor, so dass diese auch nicht Bestandteil der Offenlage sind. In der Bekanntmachung der Offenlage wird hierauf hingewiesen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen sowie sämtliche bisher vorgebrachten Anregungen werden nach Abschluss der vorgenannten Verfahren geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage A: Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Ergebnis der Prüfung
- Anlage B: BPlan-Entwurf komplett
- Anlage B: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit Stand vom 04.10.2018
- Anlage C: Begründung in der Fassung vom 04.10.2018