

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	30.10.2018

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 198 "Östliche Kölner Straße" nach § 30 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren, § 13 BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 198 "Östliche Kölner Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Süd. Es umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke an der Kölner Straße von der Einmündung der Horststraße bis zur Einmündung der Straße „Alte Ley“. Ausgenommen sind die Grundstücke im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 12. 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.“

Sachverhalt:

Bauplanungsrecht:

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

Die Flächen südlich der Kölner Straße liegen nicht im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Flächen nördlich der Kölner Straße sind bis auf einen kleinen Teilbereich zwischen den Flurstücken Nr. 499 und 146 (Bebauungsplan Nr. 9) ebenfalls unbeplant. Somit ist die Straßenrandbebauung zwischen der Einmündung in die Bahnhofstraße und der Einmündung der Straße „Grund“ derzeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Örtlichkeit:

Die Kölner Straße zählt zu den historischen Straßenzügen Haans und repräsentiert in ihrem Verlauf verschiedene Phasen der Stadtentwicklung von der vorindustriellen Landbesiedlung über die industriell geprägte Stadtentwicklung gegen Ausgang des 19. Jahrhunderts bis hin zur Wohnbebauung im 20. Jahrhundert. Das Bild der Kölner Straße ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im Abschnitt bis zur Einmündung der Straße „Grund“ haben die Gebäude mit einer Ausnahme (Haus Nr. 16, Kombination eines giebelständigen mit einem traufständigen Satteldach) traufständige Satteldächer. Dabei trägt vor allem die südliche Straßenrandbebauung durch ihre einheitliche Kubatur zu einem sehr homogenen Erscheinungsbild der Kölner Straße bei.

Von der Einmündung der Straße „Grund“ bis zur Einmündung der Straße „Alte Ley“ herrscht ein Wechsel von trauf- und giebelständigen Satteldächern vor. In den Eck- bzw. Kreuzungsbereichen von Straßen orientieren sich die Gebäude an der Straßenbegrenzungslinie; ansonsten mit unterschiedlichen Abständen zur Straße.

Anlass der Planung:

Für das Grundstück Gemarkung Haan, Flur 25, Flurstück 535 (zwischen den Häusern Nr. 12 und Nr. 14) wurden Bauabsichten zur Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Geräteraum vorgetragen. Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass die vorgesehene, giebelständige Firstrichtung von dem hinsichtlich dieses Kriteriums einheitlichen Charakter der bestehenden Bebauung abweicht. Die Verwaltung hat das Vorhaben in der nichtöffentlichen Teil der 30. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich eine giebelständige Bebauung nicht in die Örtlichkeit ein. Für die Verwaltung besteht die Gefahr, dass das Ortsbild durch das Vorhaben an dieser Stelle beeinträchtigt wird. Der Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB reicht zunehmend – wie auch in diesem Fall - nicht mehr aus, um eine Bebauung, welche nicht zu einer Störung des gewachsenen Straßenbildes führt, sicher regeln zu können. Da im Verlauf der Kölner Straße noch zwei weitere, unbebaute Grundstücke existieren, von denen für eines bereits ebenfalls Interessensbekundungen vorgetragen wurden, erscheint aus Sicht der Verwaltung die Aufstellung eines rahmengebenden Bebauungsplans für die östliche Kölner Straße notwendig.

Vorgesehenes Planverfahren:

Die Verwaltung empfiehlt zur Sicherung der städtebaulichen Ziele 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 sowie des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 198 wirksam ergänzt. Hiermit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, die städtebauliche Entwicklung angemessen zu steuern.

Planungsziele:

Ziel der Planung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, welcher Vorgaben zum Erhalt des Straßenbildes enthält. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei die Grundstücke entlang der östlichen Kölner Straße ab den Hausnummern 3a bzw. 12 und der Einmündung der Straße „Alte Ley“. Ausgenommen vom Geltungsbereich sind

- der Einmündungsbereich der Kölner Straße in die Bahnhofstraße einschließlich der Einmündung der Horststraße in die Kölner Straße,
- Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 sowie
- Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.

Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung der Gebäude sowie zu Garagen und Stellplätzen getroffen.

Daneben sind auch Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften vorgesehen. Dies insbesondere deshalb, weil nicht alle Grundstücke des Geltungsbereichs innerhalb der rechtskräftigen Erhaltungssatzung liegen. Zudem ist für den sehr homogenen Abschnitt von der Einmündung der Straße „Grund“ bis zur Bahnhofstraße vor allem die Taufständigkeit der Gebäude gestaltprägend und somit (über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus) besonders festzusetzen.

Auf Grund des sich im Verlauf der Kölner Straße von Ost nach West ändernden Erscheinungsbildes erfolgen die Festsetzungen zur Dachausrichtung und zur Gebäudestellung differenziert für die jeweiligen Straßenabschnitte. Im Einzelnen soll folgendes festgesetzt werden:

Maß der baulichen Nutzung

- die Zahl der Vollgeschosse wird auf $Z = II$ begrenzt,
- Die Bebauungstiefe wird auf maximal 13,00 m festgesetzt.

Stellung der Gebäude

- Östlich der Einmündung der Straße „Grund“ sind die Gebäude auf der Straßensüdseite ohne Abstand an die Straßenbegrenzungslinie anzubauen.
- Im übrigen Plangebiet sind die Gebäude in einem Abstand von maximal 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze innerhalb der Hauptgebäude sind unzulässig.

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

- als Dachform wird einheitlich das Satteldach festgesetzt, östlich der Einmündung der Straße „Grund“ ausschließlich traufständig.
- 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.
- Vor- bzw. Rücksprünge von Gebäudefassaden sind ausgeschlossen.

Ggfs. sind im Planungsverlauf weitere oder geänderte Regelungsinhalte notwendig.

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 Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 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. 198 „Östliche Kölner Straße“ zu fassen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung in die Lage versetzt, Vorhaben für die Dauer eines Jahres zurückzustellen und innerhalb dieses Zeitraumes das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 198 zügig fortzuführen. Die Verwaltung wird hierzu eine Vorentwurfsplanung erarbeiten und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorlegen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Abgrenzung des Plangebietes