

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

*(Änderungen ggü. Offenlegungsbeschluss in kursiv)*

**1. Ausgangssituation im Plangebiet des Bebauungsplanes 622 A 1 –Friedrich-Engels-Allee-West-**

Die Gesamtzielsetzung des Bauleitplanverfahrens 622 A 1 diene von jeher dem Zweck den historischen Straßenzug der Friedrich-Engels-Allee mit seiner erhaltenswerten städtebaulichen Bedeutung planungsrechtlich zu schützen, da es sich unumstritten um einen hochwertigen Bereich mit Alleecharakter und erhaltenswerter Altbausubstanz aus der Gründerzeit handelt. Ursprünglich sollte der Bebauungsplan mit einer im Jahr 1981 erarbeiteten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergänzt werden, die seinerzeit jedoch nicht zur Rechtskraft gelangte. Dennoch sind wesentliche Leinien aus dem Konzept in der Gestaltung der Festsetzungen übernommen worden, wie bspw. die Straßenansichten mit festgesetzten maximalen Höhen, die im Wesentlichen eine Fehlentwicklung bei Neubebauungen verhindern sollen. Gestalterische Kriterien bis hin zu Fassadenabwicklungen können weitgehend über die Festsetzung von Denkmälern gesteuert werden. Bei Detailfragen (Materialien, Farben etc.) reicht jedoch das Festsetzungsinstrumentarium nicht aus, daher wird derzeit die Neuauflage einer zu erstellenden Satzung für den Planungsbereich in der Verwaltung thematisiert.

Aufgrund der Größe und Komplexität im Plangebiet, das seinerzeit in die Teile A für West und B für Ost aufgeteilt wurde, können derzeit immer nur punktuell Änderungen vorgenommen werden, um Planungsrecht zeitnah anzupassen. Dennoch bestehen seitens der Verwaltung Überlegungen langfristig geeignete Maßnahmen einzuleiten, um dem zeitgemäßem Anspruch bzw. Erfordernis geeigneter Steuerungsinstrumentarien Rechnung tragen zu können. Vor dem Hintergrund wäre die Erstellung einer zeitgemäßen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung angebracht, um dem aktuellen städtebaulichen Schutzanspruch des Gesamtbereiches der Friedrich-Engels-Allee gerecht zu werden.

**2. Anlass der Planung – konkreter Handlungsbedarf aus dem Einzelfall**

Nach Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes 140 - an exponierter, gut einsehbarer Stelle - dort, wo sich die Friedrich-Engels-Allee aus dem aufgeweiteten Bereich heraus in die schmalere Straßenflucht mit Alleecharakter verjüngt, wurde auf den Grundstücken des abgetragenen, ehemals unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes eine zunächst unbemerkte und ungenehmigte Nutzung eines Gebrauchtwagenhandels errichtet. Diese Nutzung führte im öffentlichen Raum zu Irritationen des Betrachters, da diese aufgrund des

Erscheinungsbildes eine störende Wirkung auslöst. Im Zuge der verwaltungsseitigen Prüfung der Zulässigkeit solcher Nutzungen fiel zweierlei auf:

- a. Es handelte sich dabei um eine ohnehin ordnungsrechtlich ungenehmigte, zunächst nicht beantragte Nutzung.
- b. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes reichen nicht aus um im Falle der nicht direkt anschließenden Bebauung solche „unerwünschten“ Zwischennutzungen bauplanungsrechtlich zu verhindern.

#### Behördlicher Umgang zu a.:

Das im Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2014 formulierte Planungsziel der 6. Änderung war Grundlage für die erfolgte Untersagung der ungenehmigten Nutzung eines Gebrauchtwagenhandels. Ein Bauantrag zur bis dahin ungenehmigten Nutzung eines Verkaufscontainers wurde zwischenzeitig gestellt, aber aufgrund der vorherigen Ausführungen formal zurückgestellt. Per Ordnungsverfügung ist sodann eine Untersagung sowie eine Aufforderung zur Beseitigung der PKW's und des Bürocontainers erlassen worden. Der Zurückstellungsbescheid ist seitens des Antragstellers beklagt worden und beim VG Düsseldorf anhängig. Aufgrund der laufenden Fristen zur Zurückstellung und Anordnung einer Veränderungssperre und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit zum *zügigen Abschluss* des Planverfahrens soll nunmehr der *erarbeitete Änderungsentwurf* als ergänzender Festsetzungsvorschlag eingebracht werden, um die rechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Verhinderung von Mindernutzungen auf offenen Flächen nach Abriss entgegenzuwirken.

#### Behördlicher Umgang zu b.:

Aus den bestehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan 622 A /1 –Friedrich-Engels-Allee/West - hat sich nach Abriss des denkmalgeschützten Hauses Nr. 140 im Fall der nicht direkt erfolgten Neuerrichtung eines Gebäudes eine planungsrechtliche Lücke im Hinblick auf die Steuerung städtebaulich nachteilig wirkender, mindergenutzter Zwischennutzungen – wie im vorliegenden Fall der Gebrauchtwagenhandel - auf der freigeräumten Fläche ergeben. Die bislang nach Denkmalrecht zur Verfügung stehenden Kriterien sind nur für Nachfolgebebauung geeignet, um eine angepasste Bebauung sicher zu stellen. Für den Fall un bebaut bleibender Flächen jedoch ist das Instrument unzureichend, um entsprechend zu steuern. Zwar bestehen nach gültigem Recht Ausschlussfestsetzungen für die nicht-überbaubaren Grundstücksanteile, wonach bspw. Stellplatzanlagen u.a. nicht zulässig sind, diese sind aber auf die überbaubaren Grundstücke straßenseitig nicht anzuwenden. Die maßgeblichen, bestehenden Festsetzungen sollen grundsätzlich weitgehend bestehen

bleiben, lediglich die Feinsteuerung in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild sollte gemäß Aufstellungsbeschluss weiter ausdifferenziert werden, um der Maßgabe der städtebaulichen Gestaltungsvorgaben in einem sensiblen Bereich nachzukommen. Dies ist mit dem vorliegenden Planentwurf ergänzender Festsetzungen geschehen und liegt dem Beschlussvorschlag zugrunde. Damit soll die planungsrechtliche Lücke und damit das Gesamtziel des Bebauungsplanes 622 A 1 auch zukünftig gesichert werden.

### **3. Planerfordernis**

*Während des Planverfahrens ist seitens des vom Eigentümer beauftragten Architekten die Absicht ggü. der Verwaltung bekundet worden die unbebaute Fläche im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes für ein Wohnprojekt zum Zwecke studentischen Wohnens zu bebauen. Ein entsprechendes Baukonzept mit Strassenansichten war Gegenstand verschiedener Besprechungen im Hause. Dazu sind in der Verwaltung verschiedene Abstimmungsgespräche unter Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde mit dem beauftragten Architekten geführt worden. Gegenüber der Verwaltung wurde somit über einen längeren Zeitraum hinweg angekündigt, es würde zeitnah eine Bebauung angestrebt. Die vorgelegten und mehrfach besprochenen bzw. überarbeiteten Pläne sind bis *zuletzt* nicht umgesetzt, entsprechend benötigte Förderanträge bis dato nicht gestellt worden. *Folglich* scheint der Wunsch der Stadt für eine ansprechende Bebauung und das Einvernehmen mit den Interessen des Eigentümers nicht herstellbar. Somit besteht das Planerfordernis in der zuvor und nachfolgend beschriebenen Form weiter fort.*

### **4. Möglichkeiten zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im 6. Änderungsverfahren**

Das zur Verfügung stehende Rechtsinstrumentarium erwies sich für die zu bebauenden Grundstücke als hinreichend, für die nicht-überbaubaren Flächen nach Abriss jedoch musste die zuvor beschriebene planungsrechtliche Feinsteuerung mit der 6. Änderung behoben werden. Angesichts des im Anlageplan 01, Planteil 4 ersichtlichen Abbruchs des Gebäudes und der zuvor beschriebenen Notwendigkeit der Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Nachfolgenutzung ist der Spielraum für Steuerungsinstrumente sehr gering.

Wie zuvor festgestellt, konnte bis *dahin* der ungenehmigten Nachfolgenutzung auf dem aus dem Anlageplan ersichtlichen, abgebrochenen *Gebäude auf dem* Grundstück eines Gebrauchtwagenhandels auf nicht-überbaubarer Grundstücksfläche nicht wirksam entgegnet werden. Aus den bestehenden Festsetzungen konnte keine rechtlich haltbare Ablehnung begründet werden. Für den Fall einer nicht unmittelbar wieder beabsichtigten Bebauung sollte das Änderungsverfahren Vorsorge auch für zukünftige Fälle treffen, um solchen Vorhaben entgegen zu wirken, die in einem städtebaulich sensiblen Bereich

höherwertiger Bebauung deutlich hinter dem zurückbleiben, was die baulichen Qualitäten des Planungsraumes ausmachen. Dies betrifft solche Vorhaben, die entweder auf unbebauten Grundstücken vorzufinden sind und durch „Mindernutzungen“ negative Effekte auf das Umfeld auslösen, aber auch baulich untergenutzte Vorhaben wie bspw. eingeschossige Gewerbeanbauten bzw. die in der Höhe zurückbleibenden Gebäude sollten zur Straßenseite hin möglichst nicht zugelassen werden, während sie im hinteren Bereich eher unschädlich und zulässig bleiben sollen.

D.h. zum einen soll aus den bestehenden städtebaulichen Leitzielen aus dem Ursprungsplan die Fortsetzung der Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung aufgegriffen und präzisiert werden, zum anderen soll für die Steuerung unbebauter Bereiche solchen Nutzungen entgegengesteuert werden, die sich nachteilig auf die städtebauliche Qualität des Plangebietes auswirken würden. In Anbetracht der zwischenzeitig bestehenden minderwertigen Nutzungen - wie bspw. die Waschanlagenzufahrt, ein Gebrauchtwagenhandel und eine Stellplatzanlage auf dem zuvor beschriebenen Grundstück – (wenngleich mittlerweile z.T. zurückgebaut bzw. auf ein Ersatzgrundstück verlagert) sollen somit zukünftig über die ergänzenden Festsetzungen Anreize für eine höherwertigere Bebauung zur straßenzugewandten Seite geschaffen werden.

## **5. Berücksichtigung privater Belange**

Wie zuvor in 2. zu a bereits angedeutet, hat der Eigentümer des Grundstückes Haus Nr. 140 einen Architekten beauftragt und der Verwaltung gegenüber zunächst die Absicht einer Wiederbebauung angekündigt. Die Abstimmungsgespräche zur Wiederbebaubarkeit des Grundstückes haben gezeigt, dass auch im Rahmen der bestehenden Festsetzungen eine sinnvolle Umsetzung unter Wahrung der denkmalrechtlichen Belange möglich ist. Sollte sich im Zuge des weiteren Verfahrens dennoch eine Anpassungsnotwendigkeit ergeben, kann diese jederzeit im Planverfahren Berücksichtigung finden. Jedoch erfolgte zwischenzeitig keine weitere Initiative des Eigentümers.

Da ein Zwang zur Bebauung bekanntermaßen nicht erfolgen kann – dies wäre letztlich nur über das Instrument des Baugebotes möglich – bleibt der Gemeinde lediglich die Möglichkeit im Sinne der Positivplanung Anreize für eine Bebauung zu schaffen. Mit dem zusätzlichen Instrument des festgesetzten Mindestmaßes, des angepassten Höchstmaßes festgesetzter Traufhöhen und dem Ausschluss von offenen Stellplatzanlagen und Ausstellungs- und Lagerflächen und Verkaufsflächen sollen zukünftig weitere städtebaulich unerwünschte Mindernutzungen verhindert werden, ohne eine reine Negativplanung zu bewirken. Generell soll für solche Eigentümer, die ihr Grundstück nicht direkt wieder bebauen wollen, zumindest der Spielraum für städtebaulich negativ wirkende Vorhaben eingegrenzt werden, aber auch gleichzeitig damit ein Anreiz gegeben werden solche Vorhaben umzusetzen, die zum positiven Erscheinungsbild beitragen. Die Möglichkeit für

unbebaute Grundstücke klare Regelungen für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben zu schaffen, soll das generelle Ziel einer weiteren Ausdifferenzierung der städtebaulichen Zielsetzung in der Sorgfaltszone der Friedrich-Engels-Allee stützen. Gerade für städtebaulich exponierte Flächen wie diese ist es vor dem Hintergrund des Erhaltes der Gesamtzielsetzung des Planverfahrens 622 A 1 mit der ursprünglich erarbeiteten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung generell im Sinne des öffentlichen Interesses, negativ wirkenden städtebaulichen Unternutzungen mit allen rechtlich zur Verfügung stehenden Instrumentarien entgegen zu wirken. Damit muss sich das private Interesse der betroffenen Eigentümer dem „höheren Ziel“ der Rechtsetzung unterordnen.

## 6. Erläuterung der Ergänzenden Festsetzungen

Diesem oben beschriebenen Planungsziel ist im Festsetzungskatalog im Wesentlichen mit den festgesetzten Traufhöhen als Maximalwert und im Änderungsbereich neu festgelegtes Mindestmaß Rechnung getragen worden.

Da lediglich ein Bauanreiz und kein Bauzwang verhängt werden kann, soll als ergänzende Festsetzung die **max. Traufhöhe** auf die umliegend üblichen und maßbildenden 9,95 m angehoben werden. Zugleich soll als **Mindesttraufhöhe** 7,85 m festgesetzt werden, um damit ein in der Straßenansicht von der Höhenabwicklung her ortsübliches und in der Höhe anschließendes, wiederkehrendes Maß aufzugreifen. Unerwünschte und städtebaulich nachteilig wirkende, in der Höhe darunterbleibende Vorhaben wären ortsuntypisch und daher nicht zulässig. Ebenso sollen damit solche Nutzungen verhindert werden, die dem Gesamtziel des Bebauungsplanes entgegenstehen würden. Daher sollen alle offenen **Stellplatzanlagen** gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO **ausgeschlossen** werden, die sich ähnlich störend im Straßenbild auswirken würden, ebenso wie offene Ausstellungs- und Lagerflächen und Verkaufsflächen, die im Grundsatz einen Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB bewirken würden.

Darüber hinaus wird im Zuge der Korrektur lediglich die Straßenbegrenzungslinie zur Straßenfront zurückgenommen und durch eine neue Baugrenze entsprechend verschoben, ohne den Umfang der bebaubaren Fläche zu beschneiden. Ein Teilabschnitt einer Baulinie im weiteren Verlauf wird konsequenterweise wegen Gleichbehandlung in eine Baugrenze angepasst. Das Erfordernis einer Baulinie ist mittlerweile an der Stelle nicht mehr zwingend begründbar.

Über den ergänzenden textlichen Festsetzungen hinaus *war* kein weiterer sonstiger Regelungsbedarf erkennbar. Dies wäre auch mit dem Übermaßgebot nicht mehr vereinbar, da die Regelungsdichte zum Schutz der privaten Belange nicht Überhand nehmen darf.

## 7. Fazit und Ausblick:

Mit dem *erarbeiteten* Entwurf ergänzender Festsetzungen im 6. Änderungsverfahren dürfte mit einer angemessenen Feinsteuerung zunächst eine sichere Beurteilungsgrundlage für die Genehmigungsbehörde im Hinblick auf zukünftig zulässige bzw. zu untersagende Vorhaben gegeben sein. Insgesamt soll somit für unbebaute Grundstücke ein Anreiz zur Bebauung der Grundstücke gegeben werden.

*Insgesamt diene das im vereinfachten, gemäß § 13 BauGB durchgeführte Änderungsverfahren gemäß Zielsetzung des Hauptverfahrens dazu die städtebaulichen Qualitäten der Gründerzeitbebauung zu bewahren und die gestalterischen Anforderungen aus dem Festsetzungskatalog weitgehend zu erhalten. Im Änderungsbereich stand dabei insbesondere das öffentliche Interesse im Vordergrund die Qualitäten für die Talachse der B 7 und den Eingangsbereich der historischen Friedrich-Engels-Allee zu erhalten. Wie sich in den früheren Abstimmungsgesprächen zu geplanten Bauvorhaben gezeigt hat, sind die sonstigen Festsetzungen für eine gewünschte Bebauung grundsätzlich geeignet und können daher unverändert bleiben.*

*Nach öffentlicher Auslegung des Planentwurfes sind seitens des Eigentümers keine Anregungen vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung hätten berücksichtigt werden können. Unabhängig davon wird bei zukünftigen Planvorhaben im Abgleich öffentlicher und privater Belange darauf zu achten sein, dass die Planungsabsichten der Gemeinde mit denen der betroffenen Eigentümer möglichst im Einklang stehen.*