

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.02.2013
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2013
Rat	05.03.2013

Bebauungsplan Nr. 176 "Bahnhofstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele;
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB;
Beschluss einer Veränderungssperre, § 14 BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
Das Plangebiet befindet sich in Haan-Mitte / -Süd.
Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofsstraße (B 228), im Osten durch die Wilhelmstraße, im Westen durch die Heidstraße und im Süden durch die Flurstücke 69, 70 und 83 und 84 in Flur 25, Gemarkung Haan.
Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung zu dieser Sitzungsvorlage.
2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
3. Da die Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.“
4. Die Veränderungssperre Nr. 21 für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ wird beschlossen.
Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 21 befindet sich in Haan-Mitte / -Süd.

Es wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofsstraße (B 228), im Osten durch die Wilhelmstraße, im Westen durch die Heidstraße und im Süden durch die Flurstücke 69, 70 und 83 und 84 in Flur 25, Gemarkung Haan.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in Haan-Mitte / -Süd zwischen der Haaner Innenstadt und dem Haaner Bahnhof. Dieser Bereich entlang der B 228 wird planungsrechtlich fast ausschließlich als Kern- oder Mischgebiet ausgewiesen. Der Bereich ist gekennzeichnet durch einen attraktiven Mix aus Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden sowie Wohnnutzungen. Der Haaner Bahnhof und sein Umfeld sind in den letzten Jahren mit erheblichen Mitteln (u. a. Städtebauförderungsmitteln) aufgewertet worden.

Das Plangebiet selbst ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Mischgebiet ausgewiesen. Es liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 „Heidstraße“, für den am 18.04.1975 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren wurde aber nicht weitergeführt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet bislang nicht vor.

Auch die tatsächliche Nutzung des Plangebiets stellt sich im Wesentlichen als Mischgebiet dar. Insbesondere ist eine Nutzungsmischung von Wohnen in den Obergeschossen und nicht störendem Gewerbe (z. B. Versicherung, Physiotherapie, Imbiss) in den Erdgeschossen vorzufinden.

Anlass der Planung

In Haan gibt es immer wieder Anfragen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zu etablieren. In der näheren Umgebung des Plangebiets ist auf der Bahnhofsstraße im Einmündungsbereich der Eisenbahnstraße bereits eine Vergnügungsstätte angesiedelt. Am 21.03.2012 ist ein Bauantrag für eine weitere Vergnügungsstätte im Plangebiet gestellt worden. So wurde im Bereich der ehemals durch die Firma Schlecker (Einzelhandel) genutzten Gebäude eine Nutzungsänderung von Räumen zu einer Sportbar ohne Alkoholausschank mit Vermittlung von Sportwetten beantragt. Da der Europäische Gerichtshof 2010 das durch den Glücksspielstaatsvertrag geregelte staatliche Monopol auf Sportwetten für unzulässig erklärt hat, ist mit weiteren Anfragen dieser Art zu rechnen.

Gem. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach seiner Art z. Z. allein danach, ob sie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind in Mischgebieten Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Bereichen allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres

Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind („kerngebietstypische Vergnügungsstätten).

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – auch bereits „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB - können negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein.

Im Innenbereich der Stadt Haan sind Vergnügungsstätten in den seit 1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen bereits überwiegend ausgeschlossen worden oder in das 1. Obergeschoss verlagert worden. Zu diesen Bebauungsplänen gehört auch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 "Bahnhofstraße/Wilhelmstraße“, die am 27.02.2009 rechtskräftig wurde und mit der der Bereich der bestehenden Spielhalle an der Bahnhofstraße überplant wird.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet wird befürchtet, dass andere wünschenswerte Nutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung verbunden mit einem Rückgang der Angebotsvielfalt verdrängt werden und sich auch die gestalterischen Maßstäbe zwischen Bahnhof und Innenstadt verändern („trading-down-Effekte“).

Planungsziele

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Mix aus Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden sowie Wohnnutzungen entlang der B 228 zu schützen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern.

Entsprechend der im Plangebiet heute vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe und der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Haan soll im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Aufgrund der oben dargestellten möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets und der Umgebung, sowie zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen umfangreichen Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB („nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“) im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Damit besteht die Möglichkeit, entsprechende Anträge ablehnen zu können, so dass andere Nutzungen, wie Gastronomie und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden.

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 Bundesnaturschutz-gesetzes betroffen.

Aus diesem Grunde kann für die Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden:

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) 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.

Erfordernis der Veränderungssperre

Um die Planung im Plangebiet zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, u. a. mit dem Inhalt, dass Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nicht durchgeführt werden dürfen. Die Veränderungssperre ist von der Stadt Haan als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich der Veränderungssperre auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ zu beziehen. Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben ist. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Beschlussempfehlung und nächste Schritte

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ zu fassen. Des Weiteren wird empfohlen, zur Sicherung der Planung, die Veränderungssperre Nr. 21 für das Plangebiet aufzustellen.

Die Verwaltung erarbeitet einen Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung, den sie zu gegebener Zeit vor der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB in den Ausschuss zur Beschlussfassung einbringen wird.

Finanz. Auswirkung:

Kosten entstehen für die Erstellung einer Vermessungsgrundlage sowie für die Beauftragung von Gutachten zur Planung (Schalltechnische Untersuchung, Altlastengutachten). Die Mittel hierfür von ca. 5.000 € müssen noch bei Produktkonto 090110.529190 bereitgestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 "Bahnhofstraße"
- Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 21 "Bahnhofstraße"
einschließlich des Geltungsbereichs