

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	18.02.2014
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2014
Rat	25.03.2014

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

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB

1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21, § 17 (1) Satz 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ und der Begründung in der Fassung vom 20.01.2014 wird zugestimmt.
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 Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung in der Fassung vom 20.01.2014 ist gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ wird gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf 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:

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Haan hat am 05.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 sowie den Beschluss über die Planungsziele und den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofsstraße“ soll im Plangebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gesteuert werden. Ziel der Planung ist es, den attraktiven Mix aus Wohnen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden entlang der B 228 - auch im Interesse einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung – zu schützen. Eine Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen umfangreichen Wohnnutzung und der anderen in der Umgebung vorhandenen Anlagen mit besonderem Schutzbedürfnis soll verhindert werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde in o. g. Sitzung auch die Veränderungssperre Nr. 21 für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 176 und die Veränderungssperre Nr. 21 wurden am 21.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht.

2. Entwurfserarbeitung

Aufbauend auf den oben aufgeführten Beschlüssen hat die Verwaltung den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ erarbeitet (Anlage 1)

Durch die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) 2013 wurde ein neuer „Bebauungsplan-Typ“ zur Steuerung von Vergnügungsstätten geschaffen. Mit diesem neuen Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten kann die Gemeinde unbeplante Innenbereiche durch einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung von Baugebieten überplanen. Für diesen einfachen Bebauungsplan ist ein Entwicklungskonzept für Vergnügungsstätten nicht gefordert. Eine entsprechende Ergänzung in § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt zudem klar, dass die Aufstellung eines solchen einfachen Bebauungsplans zur Steuerung von Vergnügungsstätten im vereinfachten Verfahren möglich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde im beigefügten Entwurf des Bebauungsplans – entgegen der nach dem alten Recht gebotenen Absicht - kein Baugebietstyp festgesetzt. Dadurch kann die Planung auf die originären Planungsziele (Steuerung von Vergnügungsstätten) fokussiert werden.

3. Erfordernis zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 21 bestehen noch nicht abgeschlossene bauaufsichtliche Verfahren, wie ein Bauantrag für eine Vergnügungsstätte, der im April 2012 zurückgestellt wurde, bzw. die Möglichkeit weiterer Bauvorhaben. Diese lassen befürchten, dass die Durchführung der städtebaulichen Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Um dem begegnen zu können, ist das Mittel der Veränderungssperre erforderlich und aufrecht zu erhalten.

Die bestehende 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. Gemäß § 17 (1) BauGB Satz 3 kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Da die Bebauungsplanänderung bis zum Ablauf der Veränderungssperre noch keine Rechtskraft erlangt haben wird, ist es zur Sicherung der Planungsziele geboten, die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21 gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB für die Dauer eines Jahres zu beschließen. Ein Entwurf ist Anlage 2 beigefügt.

4. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ und die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ zu beschließen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13. (2) Nr. 3 BauGB gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden geprüft und anschließend von der Verwaltung zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Die Satzung zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ wird durch Bekanntmachung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan rechtskräftig.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 "Bahnhofstraße" mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2014
- Anlage 2: Satzungsentwurf zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 21 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 176 "Bahnhofstraße"