



Stadt Haan

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

Begründung



© Geobasisdaten Kreis Mettmann / Stadt Haan

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“	3
2.	Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziele	3
2.1	Lage des Plangebiets	3
2.2	Situation vor Ort.....	4
2.3	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.4	Ziele der Planung	7
3.	Planungsrechtliche Vorgaben.....	8
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungspläne.....	8
3.3	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan	8
4.	Planverfahren	9
5.	Planinhalt.....	11
5.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
5.2	Nachrichtliche Übernahme	12
5.3	Hinweise	12
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
5.5	Auswirkungen der Planung.....	14
6.	Bodenordnung	14
7.	Städtebauliche Kennwerte.....	14

1. Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ soll im Plangebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gesteuert werden.

Es wird deshalb zunächst auf den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ eingegangen.

Unter dem städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ sind als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen.

Der Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ bezeichnet im Wesentlichen fünf Unterarten, nämlich: Nachtlokale jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs sowie entsprechend ausgestattete Wettbüros.

2. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der Haaner Innenstadt, rd. 200 m östlich der Bahnlinie und unmittelbar südlich der Bundesstraße 228 (B 228).

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die B 228 (hier: Bahnhofstraße)
- 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.

2.2 Situation vor Ort

Alle Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum und bebaut.

Die bauliche Struktur des Plangebiets wird geprägt durch eine geschlossene vorwiegend dreigeschossige Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsräumen an der Bahnhofstraße, die zu einem großen Teil in den 1980er Jahren errichtet wurde. Bei dem frei stehenden zweigeschossigen Gebäude Bahnhofstraße 36 aus der Mitte des 19. Jahrhunderts handelt es sich um ein Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz.

Im Plangebiet ist insbesondere eine Nutzungsmischung von Wohnen in den Obergeschossen und nicht störendem Gewerbe (z. B. Versicherung, Physiotherapie, Imbiss) im Erdgeschoss vorzufinden. Ein ehemals durch die Firma Schlecker als Drogerie genutztes Ladenlokal in den Gebäuden Bahnhofstraße 34, 34a, 34b gestellt steht z. Z. leer.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bahnhofstraße (Stadtein- bzw. Ausfahrtsstraße) und die Wilhelmstraße. Die sich im Bereich des Plangebiets nach Norden stark verjüngende Heidstraße (Anliegerstraße) ist zur Bahnhofstraße durch Poller abgesperrt. Sie hat hier im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion für Fußgänger.

Über die Bushaltestellen „Böttinger Straße“, „Stöcken“, „Haan, Bahnhof“ und „Wilhelmstraße“ ist das Plangebiet mit den Linien O1, 742, 784, 786, 792, SB 50 sowie DL 5 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der südwestlich des Plangebiets liegende Bahnhof Haan mit Anbindung an den Regionalverkehr in Richtung Wuppertal und Köln / Bonn ist in ca. drei Minuten fußläufig zu erreichen.

Im Umfeld des Plangebiets sind die Nutzungen an der B 228 zwischen dem zentralen Innenstadtbereich, der rd. 400 m östlich des Plangebiets beginnt und der Bahnlinie durch einen attraktiven Mix aus Wohnen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden sowie verschiedenen öffentlichen und privaten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen gekennzeichnet. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets u. a. ein Seniorenzentrum (Bahnhofstraße 10) sowie eine gemeinnützige Einrichtung der freien Wohlfahrtspflege (Bahnhofstraße 43). Rd. 100 m westlich des Plangebiets befindet sich eine Kir-

che (Eisenbahnstraße 5). Südlich des Plangebiets befinden sich an der Heidstraße und Wilhelmstraße Wohnnutzungen. Im weiteren Umfeld von rd. 350 m um das Plangebiet befinden sich ein Museum (Stöcken), eine Kindertageseinrichtung (Breidenhofer Straße 1) sowie eine offene Ganztagschule (Thienhausener Straße 24).

Das Umfeld des Haaner Bahnhofs ist in den letzten Jahren durch umfangreiche investive Maßnahmen (u. a. finanziert mit Städtebauförderungsmitteln) aufgewertet worden. Die Bahnhofstraße im Bereich des Plangebiets ist Teil der kürzesten fußläufigen Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Bahnhof und wird auch stark von Schülern, u. a. der im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofs liegenden Landesfinanzschule (Kaiserstraße 10-14) frequentiert.

2.3 Anlass und Erfordernis der Planung

In Haan gibt es immer wieder Anfragen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zu etablieren. Rd. 100 m westlich des Plangebiets (Bahnhofstraße 4) ist bereits eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) angesiedelt. Aktuell gibt es Bestrebungen, eine weitere Vergnügungsstätte (Sportbar mit Vermittlung von Sportwetten) im Plangebiet im Bereich des dort leer stehenden Ladenlokals (Bahnhofstraße 34, 34a, 34b) zu eröffnen. Ein diesbezüglicher Bauantrag / Antrag auf Nutzungsänderung wurde bei der Stadt Haan eingereicht.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre. Es können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind.

Das Plangebiet entspricht aufgrund der beschriebenen Nutzung einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Was die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten betrifft, so ist bei Mischgebieten zwischen den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzun-

gen geprägt sind und den Teilen, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind, zu unterscheiden.

Da im Plangebiet oberhalb der Erdgeschosse fast nur Wohnungen existieren, ist das Mischgebiet überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO konnten deshalb bisher auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

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.

Städtebauliche Auswirkungen können sogenannte „trading-down-Effekte“ sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe gemeint, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn die Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Zudem kann sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachhaltig zulasten der bestehenden Nutzungen mit der Folge verändern, dass es zu einer sukzessiven Verdrängung der ursprünglichen Einzelhandelsbetriebe und kleiner Dienstleistungsbetriebe kommen kann.

Eine solche Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, weil aufgrund der langen Öffnungszeiten und der damit verbundenen hohen Rentabilitätsmöglichkeit hohe Mieten gezahlt werden können. Von einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft können auch Einrichtungen mit besonderem Schutzbedürfnis nachteilig betroffen sein, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen können auch entstehen, wenn dem Wohnen dienende Ortsteile betroffen sind (z. B. durch lange Öffnungszeiten bedingter Verkehrslärm in den Abendstunden).

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 die gestalterischen Maßstäbe zwischen Bahnhof und Innenstadt verändern. Zudem wird befürchtet, dass die umfangreichen Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirche, Schule, Kindertagesstätte beeinträchtigt werden.

Zwar gibt es außerhalb des Bauplanungsrechts bereits Regelungen zur Zulässigkeit und zur äußerlichen Gestaltung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten.

So soll nach dem Ausführungsgesetz NRW zum Glückspielstaatsvertrag zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie nicht unterschritten werden. Zudem soll eine Spielhalle nicht in der räumlichen Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- Jugendhilfe betrieben werden, wobei regelmäßig ebenfalls der 350-m-Mindestabstand zu Grunde gelegt werden soll. Weiterhin darf nach dem Gesetz von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen.

Das Plangebiet liegt vollständig im 350 m Umring um die bestehende Spielhalle Bahnhofstraße 4, so dass diese Regelungen auch das Plangebiet betreffen.

In Bezug auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gibt es dennoch Steuerungsbedarf durch die Bauleitplanung, da in o. g. Gesetz nicht alle Arten von Vergnügungsstätten geregelt werden.

2.4 Ziele der Planung

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, wie der o. g. religiösen Einrichtung und den verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen soll verhindert werden.

Aufgrund der oben dargestellten möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Damit besteht die Möglichkeit, entsprechende Anträge ablehnen zu können, so dass andere Nutzungen wie etwa Gastronomie und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen finden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus 1994 werden die innerstädtischen Lagen entlang der B 228 fast ausschließlich als Kern- oder Mischgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist als Mischgebiet ausgewiesen.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans („unbeplanter Innenbereich“). Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

3.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan

Am 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Haan die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan in seiner Fassung vom 11.11.2013 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Laut Einzelhandelskonzept zeigt der Bestand an der Bahnhofsstraße zwar nicht die erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Unberührt hiervon bleibe jedoch die Tatsache, dass der Standort eine Versorgungsfunktion übernehmen soll.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Haan hat am 05.03.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch die Novelle des BauGB 2013 wurde ein neuer „Bebauungsplan-Typ“ zur Steuerung von Vergnügungsstätten geschaffen. Nach § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

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. Es ist lediglich im Rahmen der Bebauungsplanung aufzuzeigen, dass Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet nicht gänzlich verhindert werden, sondern in anderen Gebieten zulässig bleiben.

Eine entsprechende Ergänzung in § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt zudem klar, dass die Aufstellung eines solchen einfachen Bebauungsplans zur Steuerung von Vergnügungsstätten auch im vereinfachten Verfahren möglich ist, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) bestehen.

Da diese Anwendungsvoraussetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ erfüllt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Bürgeranhörung“) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Diese Möglichkeit wird hier genutzt.

Darüber hinaus wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da der Bebauungsplan gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt, kann im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens auch von der Prüfung der Artenschutzbelange („Artenschutzrechtliche Prüfung“) gemäß § 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Der Rat der Stadt Haan hat am 25.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung in der Fassung vom 20.01.2014 öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 21.04.2014 bis zum 25.05.2014.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben 23.05.2014, es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.06.2014 gegeben.

5. Planinhalt

5.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Neben der Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB enthält der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2b BauGB. Eine Baugebietsart wird nicht festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hierunter fallen u. a.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Sex- und Swinger-Clubs
- Wettbüros

Die Benennung dieser Unterarten dient der Verdeutlichung des Begriffs Vergnügungsstätten. Es sind alle Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung soll u. a. eine Beeinträchtigung der oben bereits dargestellten umfangreichen Wohnnutzung im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten sowie der anderen oben dargestellten im nahen Umfeld vorhandenen ebenfalls schutzbedürftigen Nutzungen wie Kirche, Kindertagesstätte und Schule verhindert werden. Der Bebauungsplan dient damit überwiegend der Bestandssicherung.

Vergnügungsstätten sind derzeit u. a. an der Bahnhofstraße und an der Hochdahler Straße angesiedelt. Darüber hinaus gibt es auch im übrigen Stadtgebiet einschließlich der Haaner Innenstadt Flächen, an denen eine umgebungsverträgliche Ansiedlung dieser Nutzungsart grundsätzlich möglich und umsetzbar ist. Ein weiter gehendes Angebot an Standorten für Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich ist deshalb nicht erforderlich; der Ausschluss im Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofsstraße“ ist somit gerechtfertigt.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Aufgrund der Stellungnahme des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland – vom 10.06.2014 wurde das Baudenkmal Bahnhofstraße 36, bei dem es sich um ein aus der Mitte des 19. Jahrhundert stammendes Wohn- und Geschäftshaus mit Ladeneinbau handelt, nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da dies für die städtebauliche Beurteilung von Bau- gesuchen zweckmäßig ist. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nachbar- schaft des Plangebiets das Baudenkmal Heidstraße 4, ein ebenfalls in 19. Jahr- hundert entstandenes Wohnhaus, mit einem kleinen Anbau, das ursprünglich als Mehrfamilienhaus mit Websaal erbaut wurde. Sämtliche bauliche Maßnahmen, die an den Baudenkmalern oder in deren Umgebung vollzogen werden sollen, bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde im Be- nehmen mit dem LVR. Hierzu zählen auch Maßnahmen, wie die Errichtung von Werbeanlagen oder Hinweisschildern.

5.3 Hinweise

Zulässigkeit von Vorhaben

Neben dem Ausschluss der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ im Bebauungs- plan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, auch hinsichtlich der sonstigen Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der bauli- chen Nutzung. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufge- nommen.

Altlasten und Altstandorte

Mit Schreiben vom 30.06.2014 teilte die Untere Bodenschutzbehörde des Krei- ses Mettmann mit, dass sich im Plangebiet drei Flächen befinden, die im „Atlas- tenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind.

Bei der Fläche 7073/4 Ha handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrund- stück. Vor dem vorgesehenen Tankstellenabbruch wurde 1990 eine Gefähr- dungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchung ergab Hinweise auf Boden- kontaminationen mit MKW und BTEX. Im Jahr 1991 wurde die Tankstelle unter gutachterlicher Begleitung abgebrochen und der beim Abbruch und der vollstän- digen Beseitigung der tanktechnischen Einrichtungen zutage tretende schad-

stoffbelastete Boden ausgekoffert und entsorgt. Das sanierte Grundstück wurde anschließend mit einem Mehrfamilienhaus wieder bebaut.

Die altlastverdächtige Fläche 6973/34 Ha wurde seit 1922 als Standort für einen Betrieb zur Metallerzeugung und -verarbeitung genutzt. Von 1984 an war dort ein Großhandel mit Anstrichmitteln ansässig. Die Fläche ist bislang nicht untersucht. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Die altlastverdächtige Fläche 7073/28 Ha wurde seit 1899 bis mindestens Mitte der 70er Jahre als Großhandel mit Eisen, Stahl und Schrott genutzt. Die Fläche ist bislang nicht untersucht. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Die Flächen, deren Böden demnach potenziell mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, wurden in der Planzeichnung mit den jeweiligen Ordnungsnummern kenntlich gemacht. Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilt in seinem Schreiben vom 05.06.2014 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 176 liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gegeben werden. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle sind unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Mischgebiet ausgewiesen. Es handelt sich auch um ein faktisches Mischgebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan erfüllt somit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5.5 Auswirkungen der Planung

Bisher wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans uneingeschränkt nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Bedingt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind zukünftig Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise ausnahmsweise zugelassen werden könnten („nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Da der Bebauungsplan gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt, sind negative Auswirkungen auf Verkehr, Immissionsschutz, Natur und Landschaft, zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Städtebauliche Kennwerte

Größe des Geltungsbereichs: rd. 0,6 ha

Anlage

„Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf
(http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f__r_Baugrundeingriffe.pdf, Abruf am 30.07.2014)

Merkblatt für Baugrundeingriffe

Sofern der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Luftbildauswertung keinen konkreten Kampfmittelverdacht¹ festgestellt hat, können die folgenden Baugrundeingriffe ohne vorherige Kampfmittelüberprüfung durchgeführt werden.

Bodengutachten / Untergrunderkundungen

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094² durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben. Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.

Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.).

Ergibt sich aus dem Widerstand beim Bohr-/Spülvorgang oder aus anderen Sachverhalten der Verdacht, dass ein Kampfmittel vorhanden ist, so ist der Baugrundeingriff einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Sicherheitsdetektion

Bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten, empfiehlt der KBD dem Bedarfsträger das Einbringen von Sondierbohrungen für eine anschließende Sicherheitsdetektion.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere:

¹ Sollte ein konkreter Kampfmittelverdacht auf einer Fläche vorliegen, so wird dieser explizit in der Luftbildauswertung beschrieben und in einer Karte dargestellt.

² Deutsche Norm DIN 4094: Baugrund, Erkundung durch Sondierungen; Beuth Verlag, Berlin, Ausgabe Dezember 1990 oder neuere Ausgabe

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Folgende Punkte sind hierbei zu beachten:

- Das Abteufen der Sondierbohrungen muss **durch den Bauherrn/Eigentümer** erfolgen. Der KBD führt anschließend eine Sicherheitsdetektion in den Bohrlöchern durch.
- Die Sondierbohrungen dürfen nur **drehend mit Schnecke** und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. (Der KBD definiert in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse ein anderes Gefährdungsband (z.B. geringere Bohrtiefen), sofern Untergrunderkundungen spezifische Hinweise ergeben haben.) Ergibt sich aus dem Widerstand beim Bohrvorgang der Verdacht, dass ein Kampfmittel vorhanden ist, so ist der Baugrundeingriff einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.
- Die Bohrlöcher sind mit PVC-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innen-Durchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).
- Im Falle schräg zu setzender Stützpfähle großer Durchmesser und sonstiger besonderer Maßnahmen wird die rechtzeitige Verbindungsaufnahme mit dem KBD vor Beginn der Bautätigkeit empfohlen.
- Die Sicherheitsdetektion wird immer durch den KBD oder durch ein von ihm beauftragtes Vertragsunternehmen durchgeführt. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Die Fertigstellung der Bohrungen ist dem KBD **mindestens 3 Werktage** vorher per Fax oder Email auf dem entsprechenden Formular anzumelden.
- Zwischen Detektion und Vorliegen der Ergebnisse kann **bis zu einer Woche** liegen. Dies sollte bei der Planung der weiteren Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Für die Bohrungen im Rahmen der Sicherheitsdetektion sind folgende **Bohrraster** anzuwenden:

- Bei Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Bohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen. Kann im Bereich von Ankerkern nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.

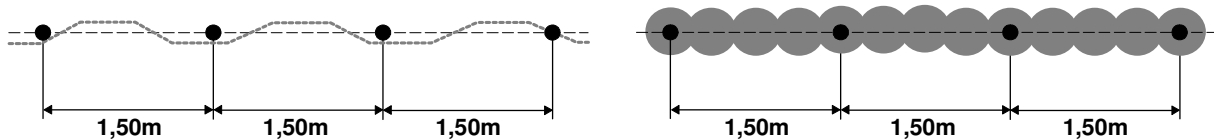


Abbildung 1.1: Beispiele für die Anordnung der Bohrpunkte bei Spundwänden, Bohrpfahlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichem. Eine eindeutige Bezeichnung der Bohrpunkte ist festzulegen.

- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser von bis zu 1 m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Bohrung einzubringen. Bei Stützpfehlern mit einem Durchmesser von größer 1 m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehlers liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.

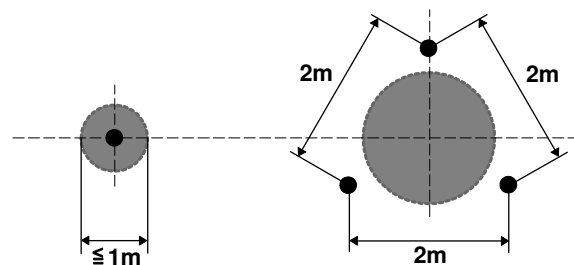


Abbildung 1.2: Beispiele für die Anordnung der Bohrpunkte beim Einbringen von Bohrpfehlern. Eine eindeutige Bezeichnung der Bohrpunkte ist festzulegen.

- Beim „Berliner Verbau“ gelten die o.a. Vorgaben zum Bohrpfehl und zum Anker.

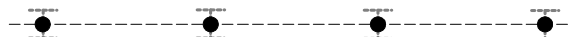


Abbildung 1.3: Beispiel für die Anordnung der Bohrpunkte bei der Errichtung eines Berliner Verbaus. Die Bohrpunkte liegen zentral im Bereich der Träger. Eine eindeutige Bezeichnung der Bohrpunkte ist festzulegen.