

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	09.09.2014

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Gewerbegebiet Düsseldorf
Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele**

Beschlussvorschlag:

„1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Düsseldorf Straße im Norden, durch die Thunbuschstraße im Osten, den Neandertalweg im Süden und durch die Leichtmetallstraße im Westen. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Den Planungszielen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.

3. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfüllt sind, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.“

Sachverhalt:

1. Lage des Plangebietes und derzeitiges Planungsrecht

Der seit dem 31.08.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“ befindet sich in Haan Gruiten. Er umfasst die gewerblich und industriell genutzten Flächen westlich der Thunbuschstraße, südlich der Düsseldorf Straße und entlang der Leichtmetallstraße (s. Anlage 1).

Zwischen Thunbuschstraße und Leichtmetallstraße setzt der Bebauungsplan gegliederte Gewerbegebiete fest, westlich und südlich der Leichtmetallstraße Industriegebiete. Die Gewerbegebiete entlang der Düsseldorf Straße (GE1) wurden aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung in der Art gegliedert, dass in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Betriebe, Verwaltungs- und Sozialgebäude, betriebszugehörige Läger sowie Anlagen zur betrieblichen Ver- und Entsorgung bzw. betrieblichen Unterhaltung zulässig sind. Aufgrund dessen wurde als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 und eine maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt. In den sonstigen Gewerbebereichen entlang der Thunbuschstraße und der Leichtmetallstraße wird das Maß der baulichen Nutzung hingegen mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,2-1,6 mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt. In den Gewerbegebieten entlang der Thunbuschstraße (GE2) wurde zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Dies erfolgte „um eine weitere unerwünschte Ausdehnung der Geschäftslage von der Bahnstraße bis zur Thunbuschstraße zu unterbinden. Die Grundstücke an der Thunbuschstraße sollen sonstigen produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.“¹ Für die westlich und südlich der Leichtmetallstraße gelegenen Industriegebiete wurde eine GRZ von 0,8, eine Baumassenzahl von 5,0 – 6,0 und eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zudem wurden die Industriegebiete aus Immissionsschutzgründen gemäß der Abstandsliste vom 09.07.1982 gegliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 ist bis auf eine betriebliche Reservefläche an der Düsseldorf Straße komplett mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Im Bereich der Thunbuschstraße befindet sich zudem ein Familienfitnesscenter.

2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund von Betriebsaufgaben bzw. Fortzügen aus dem Plangebiet des BP 92 wurden insbesondere zu den Gewerbebereichen an der Thunbuschstraße und Düsseldorf Straße Anfragen zur Umnutzung der Flächen für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Nahversorgung an die Verwaltung gestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in allen Gewerbe- und Industriegebieten des BP 92 nicht zulässig. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden hingegen explizit nur in den GE (2)-Gebieten entlang der Thunbuschstraße ausgeschlossen. Im GE (1) sind gemäß Festsetzung zwar nur nicht störende

¹ Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen BP 92, S.8

Betriebe, Verwaltungs- und Sozialgebäude, betriebszugehörige Läger sowie Anlagen zur betrieblichen Ver- und Entsorgung bzw. betrieblichen Unterhaltung zulässig, die Festsetzung ist jedoch rechtlich so unbestimmt, dass die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht abschließend ausgeschlossen ist. In den Industrie- und Gewerbegebieten entlang der Leichtmetallstraße sind nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zulässig.

Durch das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht wurde im Jahr 2012/2013 in Zusammenarbeit mit dem Büro Stadt und Handel das im Jahr 2006 erstellte Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Haan gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Gruitzen als zentraler Versorgungsbereich dieses Stadtteils klar definiert. Er umfasst die Bereiche Bahnstraße zwischen der Einmündung Gartenstraße und dem Gruitener Bahnhof (s. Anlage 2). Westlich des zentralen Versorgungsbereiches schließt sich eine potentielle Entwicklungsfläche bis zur Thunbuschstraße an. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Nahversorgung primär auf die zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren und hier zu erhalten und zu optimieren. Für den Ortsteil Gruitzen bedeutet dies, dass zur Sicherung der Nahversorgung der Bereich Bahnstraße gesichert und verbessert werden soll. Sofern großformatigere Nutzungen nicht in die vorhandenen eher kleinteiligen Strukturen integriert werden können, soll eine Ansiedlung im Bereich der dargestellten Entwicklungsfläche geprüft werden. Auch Sonderlagen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel werden derzeit nicht für Gruitzen gesehen oder empfohlen.

Das Plangebiet des BP 92 grenzt unmittelbar an den Nahversorgungsbereich bzw. die angedachte Entwicklungsfläche an. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wird gemäß dem Einzelhandelskonzept hier nicht gesehen. Die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt über den zentralen Versorgungsbereich und den bereits in der Entwicklungsfläche gelegenen Discounter. Im Einzelhandelskonzept wird daher empfohlen, unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze konsequent und frühzeitig Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist ergänzend anzuführen, dass in Haan weiterhin ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht, der nicht gedeckt werden kann. Aufgrund dessen wird derzeit der Bebauungsplan zur Entwicklung des 2. Bauabschnittes zum Technologiepark Haan / NRW aufgestellt. Eine Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen zu Einzelhandelsnutzungen würde diesen Bemühungen entgegen laufen und kann daher städtebaulich nicht befürwortet werden.

Um das Plangebiet des BP 92 weiterhin ausschließlich für das produzierende und verarbeitende Gewerbe langfristig zu sichern, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan zu ändern und Einzelhandelsbetriebe in allen Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen. Hierdurch werden die Empfehlungen und Leitlinien des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes konsequent umgesetzt. Ausnahmsweise sollten jedoch gemäß § 1 (5) und §1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Betrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht. Gedacht ist hier an Betriebe wie KFZ-Handel mit Werkstatt, Reifenhandel mit Montage und Reparatur, Elektrohandwerk mit Verkauf u.ä.. Diese atypischen Betriebsarten sind weder zentrums- noch nahversorgungsrelevant und in der Regel z.B. aufgrund der

zu erwartenden Immissionen eher schwer in die anderen Baugebiete zu integrieren. Ähnliche Festsetzungen wurden bereits in zahlreichen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Haan festgesetzt.

Des Weiteren sollten im Rahmen eines Planänderungsverfahrens in den Gewerbegebieten auch die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 92 (Rechtsgrundlage: BauNVO 1977) schließt die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" für die festgesetzten Gewerbegebiete nicht aus. Gebietsverträgliche Vergnügungsstätten sind daher in den festgesetzten Gewerbegebieten derzeit zulässig. Diese Nutzungsarten widersprechen jedoch ebenso wie die Einzelhandelnutzungen der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Bereich die gewachsenen, gewerblichen Strukturen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu erhalten und zu sichern. Zudem sind negative stadtgestalterische Auswirkungen auf den Ortseingangsbereich (Umfeld Bahnhof) zu befürchten und die Ansiedlung steht im Widerspruch zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Kindergarten). Im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 105 „Thunbuschstraße“ wurden daher im Rahmen seiner 1. Vereinfachten Änderung in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3. Erforderliches Planverfahren

Zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen Ziele muss der Bebauungsplan geändert werden. Da die angedachten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss und keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Entsprechend § 13 (2) BauGB soll daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Die Verwaltung kann somit direkt den Offenlageentwurf erarbeiten und zum Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorlegen.

Die vorgeschlagenen Planänderungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet des BP 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“. Die genaue Lage des Planänderungsgebietes ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen.

4. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für das vereinfachte Änderungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“ zu fassen und den Planungszielen zuzustimmen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird dann zu gegebener Zeit dem SUVA zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss kann die Verwaltung im Rahmen von Bauanfragen die Instrumente nach § 14 und § 15 BauGB zur Sicherung der Planungsziele anwenden.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Düsseldorf Straße"
- Anlage 2: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruitzen als zentraler Versorgungsbereich (Abb. 42 aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan, 11. November 2013)
- Anlage 3: Lage des Plangebietes zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße,“