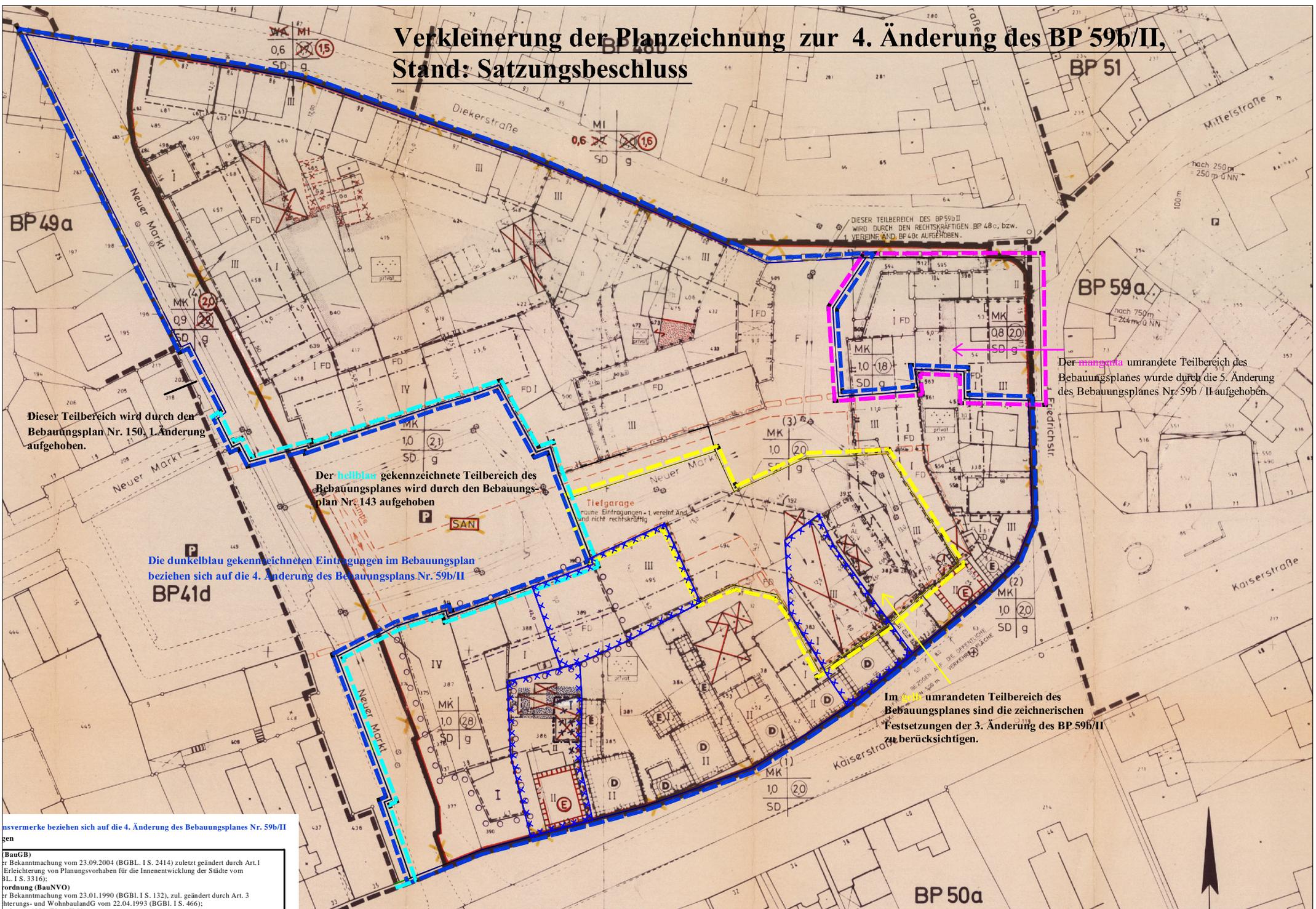


Verkleinerung der Planzeichnung zur 4. Änderung des BP 59b/II, Stand: Satzungsbeschluss



Dieser Teilbereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 150, 1. Änderung aufgehoben.

Der hellblau gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes wird durch den Bebauungsplan Nr. 143 aufgehoben

Die dunkelblau gekennzeichneten Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II
BP41d

Der magenta umrandete Teilbereich des Bebauungsplanes wurde durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59b/II aufgehoben.

Im gelb umrandeten Teilbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des BP 59b/II zu berücksichtigen.

Planvermerke beziehen sich auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II

BauGB)
 er Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1
 Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom
 BL. I S. 3316);
ordnung (BauNVO)
 er Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3
 fterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Ergänzende textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO im MK-Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vorgenommene Streichung in den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59b/II (in Teil B, Nr. 2, Absatz 2)

Teil B

2. Im Erdgeschoss des MK (3) – Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur zulässig folgende Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO (Kerngebiet):

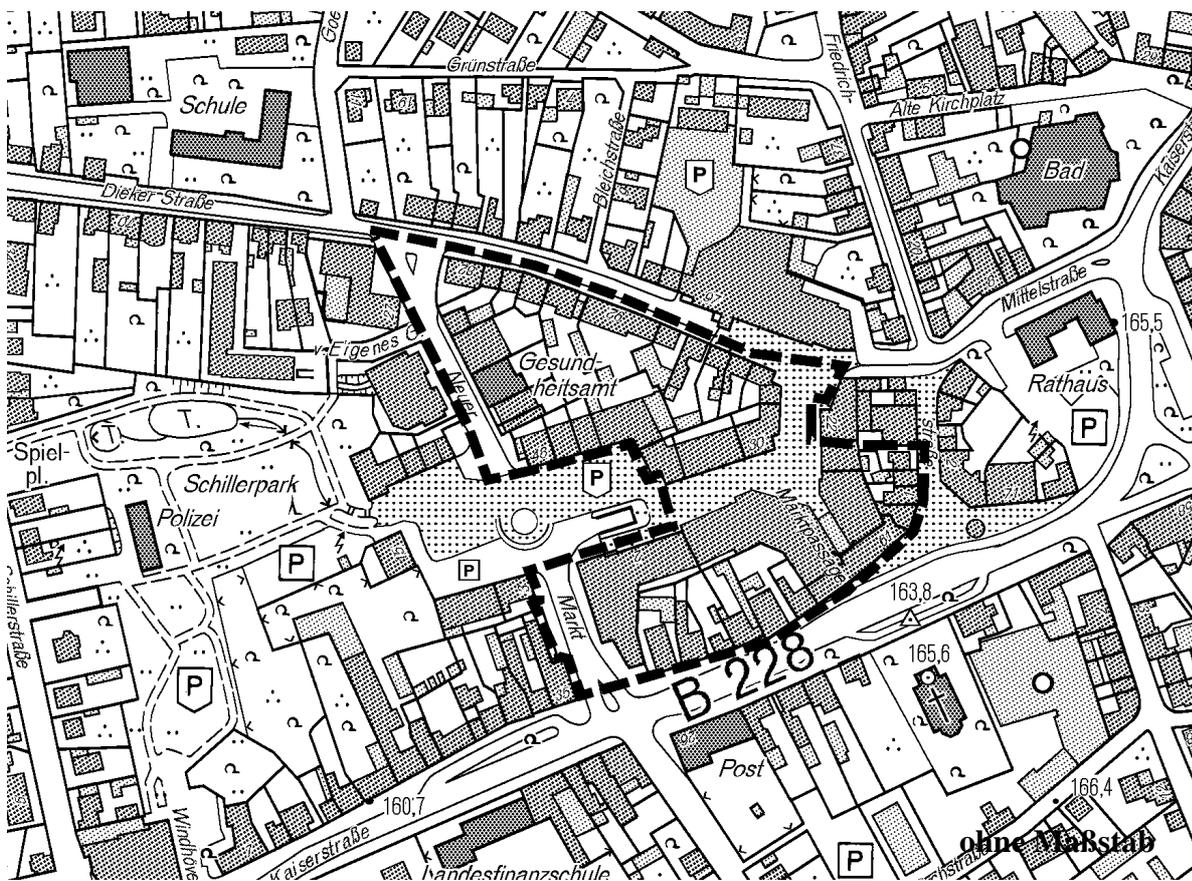
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, ~~Vergnügungsstätten~~, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 02.03.2009



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1: 5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.11.1997, Nr. L 31 / 97

Verfahrensvermerk:

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am ____ zugestimmt.

Stadt Haan
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Haan, den ____

Rautenberg

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“ in der Fassung vom 02.03.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen

1.3 Anlass und Ziel der Planung

1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren

2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Art der Baulichen Nutzung

3. Umweltverträglichkeit

4. Altlasten

5. Verkehrserschließung, technische Ver- und Entsorgung

6. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Stadt Haan. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Dieker Straße im Norden, den oberen Neuen Markt sowie die Friedrichstraße im Osten, die Kaiserstraße im Süden und durch die Straße Neuer Markt im Westen. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,6 ha.

1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“, der am 15.10.1981 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan setzt für die Bebauung im Bereich des Neuen Marktes, der Kaiserstraße und der Friedrichstraße Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0, Geschosflächenzahlen von 1,8-2,8, Satteldach und geschlossene Bebauung fest. Im nördlichen Plangebiet ist entlang der Diekerstraße ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,6, Satteldach und geschlossene Bebauung ausgewiesen. Entlang der Kaiserstraße wurden zahlreiche Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen oder erhalten werden sollen festgesetzt, die heute im Bereich des Denkmalbereiches II (Rechtskraft 18.11.1985) der Stadt Haan liegen. Im gesamten Plangebiet wurden Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen. Diese sind daher sowohl in den Mischgebieten als auch in allen Kerngebieten zulässig.

Da das Plangebiet im Innenstadtbereich der Stadt Haan liegt ist es im starken Maße durch Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe im Erdgeschoßbereich geprägt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und andere gewerbliche Nutzungen. Aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 59b/II wurde die Marktpassage und die angrenzende Bebauung am oberen Neuen Markt entwickelt. Der Bereich des Neuen Marktes und die Friedrichstraße ist heute Fußgängerzone und entsprechend gestaltet und ausgebaut.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Haan hat bereits am 7.05.1985 für das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59b/II den Aufstellungsbeschluss für dessen 4. Änderung gefasst. Anlass für die Einleitung dieses Planverfahrens war die Tatsache, dass die zunehmende Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Discotheken, Amüsierbetrieben in den Innenstädten zu einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und zu einer unerwünschten Veränderung der städtebaulichen Struktur führten. Um einer solchen Entwicklung im Innenstadtbereich von Haan frühzeitig entgegen zu wirken, musste die Stadt Haan bauleitplanerisch tätig werden. Entsprechend wurden für die bestehenden Kerngebiete in der Stadt Haan Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne gefasst. Im Jahr 1992 wurde im Auftrag der Stadt Haan ein Spielhallengutachten durch das Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Aachen erarbeitet. In diesem Gutachten wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59b/II ebenfalls ein Handlungs- und Entscheidungsbedarf gesehen.

Die Planungsziele für die 4. Änderung des BP 59b/II sind weiterhin aktuell und haben insbesondere durch die Bemühungen der Stadt Haan zur Entwicklung eines Einkaufszentrums am westlichen Neuen Markt erheblich an Bedeutung gewonnen. So hat die Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.143 „Windhövel“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Haaner Innenstadt zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße geschaffen. Diese Innenstadterweiterung soll die im Umfeld vorhandenen Nutzungsmischungen von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungsnutzungen aufgreifen und insbesondere zusätzliche Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Einkaufsstandortes Haan sichern. Vergnügungsstätten entsprechen diesem Ziel aufgrund ihrer äußeren Gestaltung (Leuchtreklame, beklebte Schaufenster), aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf Wohnbereiche (Imageverlust, Lärmbelästigung) und aufgrund der durch

sie häufig hervorgerufenen Verdrängungseffekte des Einzelhandels nicht. Im Gegenteil ist zu befürchten, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die beabsichtigte Aufwertung und Belebung der Haaner Innenstadt durch Einzelhandel und Gastronomiebetriebe erschwert und auch die beabsichtigte Verknüpfung der bestehenden Einkaufsbereiche am oberen Neuen Markt mit den geplanten Nutzungen am westlichen Neuen Markt erheblich erschwert werden. Entsprechend wurden Vergnügungsstätten bereits im Bereich des geplanten Einkaufszentrums durch den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ und im Bereich des nordwestlichen Neuen Marktes durch den Bebauungsplan Nr. 150 „Neuer Markt“ ausgeschlossen.

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen sind auch im Denkmalbereich entlang der Kaiserstraße/Friedrichstraße zu befürchten. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den denkmal-schützenden Zielen für den Haaner Innenstadtbereich. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf den Denkmalschutzbereich sowie das Stadt- und Straßenbild befürchtet. Im Haaner Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsart grundsätzlich möglich und umsetzbar ist.

Auch im nördlich festgesetzten Mischgebiet im Bereich der Diekerstraße, welches heute primär durch eine Wohnnutzung geprägt ist, sollen zur Erhaltung und Förderung des innenstadtnahen Wohnens und um Beeinträchtigungen der Wohnfunktion zu vermeiden, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass primäres Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“ ist, die Funktion der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken, den Denkmalbereich entlang der Kaiserstraße vor negativen stadtgestalterischen Auswirkungen zu schützen und das innenstadtnahe Wohnen zu sichern und zu entwickeln. Um diesem Ziel zu entsprechen wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Haan die Veränderungssperre Nr. 18 für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59b/II „Stadtmitte-West“ erlassen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II umfasst im wesentlichen die Flächen des rechtskräftigen BP 59b/II. Es wurde jedoch um das Plangebiet seiner 5. Änderung (Oberer Neuer Markt), um das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ und um das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 150 „Neuer Markt“ verkleinert, da diese Bebauungspläne bereits rechtskräftig sind und Vergnügungsstätten ausschließen.

1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da durch die Änderungen auch keine Vorhaben die der UVP-Pflicht unterliegen vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt werden. Entsprechend wurde gemäß dem Beschluss des Rates vom 19.06.2007 auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Art der Baulichen Nutzung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59b/II werden ausschließlich die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt bzw. eine Streichung in den bisherigen textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59b/II behalten weiter ihre Gültigkeit.

a) Kerngebiete

Zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Haaner Innenstadt und zum Schutz der festgesetzten Denkmäler und erhaltenswerten Gebäude im Bereich der Kaiserstraße werden in allen Kerngebieten des Planänderungsbereiches die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. In den bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59b/II werden unter B „Bauliche Nutzung“ Nr. 2 Absatz 2 im MK (3) Vergnügungsstätten neben anderen Nutzungen im Erdgeschossbereich für zulässig erklärt. Zur Schaffung von Normenklarheit wird diese Festsetzung geändert und die Vergnügungsstätten in der Aufzählung gestrichen.

b) Mischgebiete

Auch in den Mischgebieten werden sowohl die allgemein zulässigen als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierdurch soll insbesondere das innenstadtnahe Wohnen gesichert und Immissionskonflikte mit den in den Mischgebieten vorhandenen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

3. Umweltverträglichkeit

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt, es erfolgt nur der Ausschluss einer Nutzungsart. Entsprechend entsteht durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft mit einem daraus resultierenden zusätzlichen Kompensationsbedarf. Auch liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet vor. Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe der zur Verfügung stehenden Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 (2) Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

4. Altlasten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Unteren Bodenbehörde beim Kreis Mettmann darauf hingewiesen, dass im Altstandortverzeichnis des Kreises im Bereich der Kaiserstraße und Neuer Markt die vier Altstandorte Nr. 23215, Nr. 31288, Nr. 23714 und Nr. 30831 aufgeführt sind. Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine bekannten Altlastenstandorte verzeichnet. Seitens des Kreises wurde daher vorgeschlagen, die Altstandorte im Bebauungsplan zu kennzeichnen, damit die Untere Bodenbehörde im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der betroffenen Standorte beteiligt wird. Die angeführten Altstandorte wurden bis auf das Gebäude Kaiserstraße 43 alle durch neue Gebäude und die Tiefgarage im Bereich der Sparkasse und der Marktpassage überbaut. Es ist daher zu vermuten, dass in diesem Bereich keine Altlasten vorhanden sind. Da jedoch im Rahmen der damaligen Bauvorhaben keine speziellen Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden sind, kann eine hundertprozentige Rechtsklarheit nicht erreicht werden. Entsprechend wurden die Standorte zur Schaffung von Rechtssicherheit im Planentwurf gekennzeichnet.

4. Verkehrserschließung, technische Ver- und Entsorgung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II werden keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt, so dass sich sowohl bezüglich der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.

5. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59b/II sind für die Stadt Haan keine Kosten verbunden, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.