

Anlage 1

Stadt Haan



Bebauungsplan Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich  
Heidstraße"

Begründung



Copyright - Geobasisdaten Kreis Mettmann

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung**

#### **1. Anlass der Planung**

#### **2. Planerfordernis und Ziele der Planung**

#### **3. Planverfahren**

#### **4. Situationsbeschreibung**

##### 4.1. Lage des Plangebiets

##### 4.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

#### **5. Vorgaben und Bindungen**

##### 5.1. Regionalplan

##### 5.2. Flächennutzungsplan

##### 5.3. Landschaftsplan

#### **6. Bestehendes Planungsrecht:**

#### **7. Städtebauliches Konzept**

#### **8. Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **9. Artenschutz**

#### **10. Klimaschutz**

#### **11. Altlasten/ Bodengutachten**

#### **12. Soziale Belange**

## **1 Anlass der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt in Haan-Mitte / -Süd zwischen der Haaner Innenstadt und dem Haaner Bahnhof. In diesem Bereich entlang der B 228 ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 (BauGB) planungsrechtlich zu beurteilen. Der Bereich ist gekennzeichnet durch einen attraktiven Mix aus Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden sowie Wohnnutzungen.

In Haan gibt es immer wieder Anfragen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, vor allem in leer stehenden Ladenlokalen zu etablieren. In der näheren Umgebung des Plangebiets ist auf der Bahnhofstraße im Einmündungsbereich der Eisenbahnstraße bereits eine Vergnügungsstätte angesiedelt. Gem. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach seiner Art z. Zt. 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“).

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. Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat für den nordöstlich angrenzenden Bereich zwischen Wilhelmstraße und Heidstraße einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht. Der Plan ist seit dem 19.12.2014 rechtskräftig.

Am 02.11.2016 ist nunmehr ein Bauantrag für eine weitere Vergnügungsstätte (Wettbüro) an der Bahnhofstraße gestellt worden.

## **2 Planerfordernis und Planungsziele**

Die Verwaltung hatte bereits zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 176 darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen sei, dass aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshof 2010, der das seinerzeit im Glücksspielstaatsvertrag geregelte staatliche Monopol auf Sportwetten für unzulässig erklärt hatte, mit weiteren Anfragen dieser Art zu rechnen sei. Zwar hat der Landesgesetzgeber mit der Glücksspielverordnung des Landes NRW in der Fassung vom 28.03.2013 die Errichtung von Wettannahmestellen reglementiert, aus planungsrechtlicher Sicht bedarf es dennoch der Steuerung, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – auch bereits „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB - negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten 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 aufgrund der häufig auffälligen Gestaltung (z.B. abgeklebte Fenster) verändern und zu einem Imageverlust des Umfeldes beitragen können („trading-down-Effekte“). 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. 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.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 190 abgegrenzte Plangebiet liegt im Geltungsbereich 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 daher nicht vor. Da die seinerzeitigen Planungsziele mit den heutigen nicht mehr übereinstimmen ist die Schaffung neuen Baurechts auf Basis eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

### **3 Planverfahren**

Gem. § 9 Abs. 2b kann für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34) ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmte Unterarten hiervon, über einen Bebauungsplan geregelt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird abgesehen von der Regelung über die Art der Nutzung, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Es 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 Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Aus diesem Grunde kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 (2) BauGB wird im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, abzusehen.

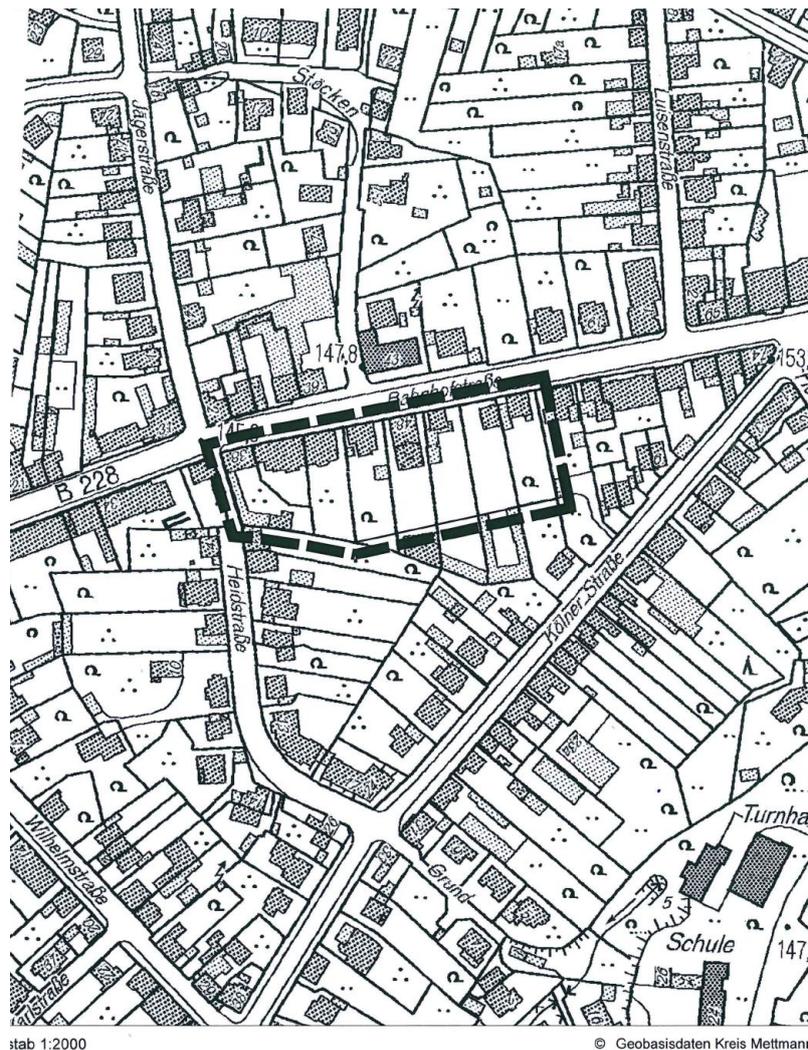
Da die Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

### **4 Situationsbeschreibung**

#### **4.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Mitte / -Süd.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofstraße (B 228) und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur Bahnhofstraße. Im Osten bildet die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 9, im Südwesten die nördliche Grenze der Parzelle Nr. 111, Flur 25, Gemarkung Haan und im Westen die Ostseite der Heidstraße, die Plangebietsgrenze.



#### **4.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung**

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. Reinigung, Physiotherapie, Imbiss etc.) in den Erdgeschossen vorzufinden. In den rückwärtigen Grundstücksteilen insbesondere in Richtung Kölner Straße sind zum Teil gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Ansonsten ist die Umgebung von Wohnbebauung geprägt.

### **5 Vorgaben und Bindungen**

#### **5.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

#### **5.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet selbst ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Mischgebiet und zum Teil als öffentliche Parkanlage dargestellt.

#### **5.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann nicht erfasst.

## **6 Bestehendes Planungsrecht**

### **6.1 Bebauungsplan Nr. 84 in Aufstellung**

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. Da die seinerzeitigen Planungsziele mit den heutigen nicht mehr übereinstimmen ist die Schaffung neuen Baurechts auf Basis eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

## **7 Städtebauliches Konzept**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. s. auch Nr. 2

## **8 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **9 Artenschutz**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **10 Klimaschutz**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **11 Altlasten/ Bodengutachten**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **12 Soziale Belange**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.