

Stadt Haan



**Bebauungsplan Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich
Heidstraße"**

Begründung



Copyright - Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stand: 03.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Lage, Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planverfahren	4
3	Situationsbeschreibung	5
4	Vorgaben und Bindungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	6
4.4	Verbindliches Planungsrecht	6
4.5	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan	6
5	Planinhalt	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Nachrichtliche Übernahme	7
5.3	Hinweise	7
6	Auswirkungen der Planung	8
7	Umweltbelange	8
8	Bodenordnung	9
9	Städtebauliche Kennwerte	9

1 Lage, Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Haan-Mitte / -Süd zwischen der Haaner Innenstadt und dem Haaner Bahnhof. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofstraße (B 228) zwischen der Bebauung Nr. 38-58 und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur Bahnhofstraße. Im Osten bildet die westliche Grundstücksgrenze der Bebauung Bahnhofstraße Nr. 60, im Südwesten die nördliche Grenze der Parzelle Nr. 111, Flur 25, Gemarkung Haan und im Westen die Ostseite der Heidstraße, die Plangebietsgrenze.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

In Haan gibt es immer wieder Anfragen, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros, vor allem in leer stehenden Ladenlokalen zu etablieren. Im Bereich der Bahnhofstraße 4 befindet sich bereits in 290 m Entfernung zum Plangebiet eine Spielhalle, im direkt westlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 in ca. 60 m Entfernung eine Wettannahmestelle und ein Sportcafe, auch wenn es sich hierbei nicht um Vergnügungsstätten nach dem Baugesetzbuch handelt. Am 02.11.2016 ist nunmehr ein Bauantrag für eine weitere Vergnügungsstätte (Wettbüro) an der Bahnhofstraße 40 gestellt worden.

Die vorhandene Nutzung im Bereich der Bahnhofstraße ist heute durch einen attraktiven Mix aus Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben, kleineren Läden sowie durch überwiegend Wohnnutzungen in den Obergeschossen gekennzeichnet. Der betroffene Planbereich liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht das Plangebiet einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches aufgrund der fast ausschließlichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen wohnbaulich geprägt ist. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO sind in Mischgebieten, die nicht gewerblich geprägt sind, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind („kerngebietstypische Vergnügungsstätten“).

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – auch bei bereits „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – können negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein und städtebauliche Spannungen erzeugt werden. Hierzu zählt vor Allem der sogenannte Trading-Down-Prozess. So führt die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu nachteiligen Veränderungen der Attraktivität von Standorten, zu Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen bis hin zur Verdrängung der bisherigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes hat ihre Ursache in der meist höheren Zahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbranche, was sich z.B. durch die längeren Öffnungszeiten ergibt. Die Häufung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust im Bereich der Bahnhofstraße führen, da diese Nutzungen in der Bevölkerung häufig nur eine geringe Akzeptanz aufweisen. Durch den Imageverlust und die sinkende Attraktivität kann es zur Aufgabe der traditionellen Nutzungen und zu weiteren Leerständen kommen. Auch das Straßen- und Ortsbild kann durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, da diese durch verklebte Schaufenster, eine geringwertige Gestaltung der Erdgeschosszone, durch grelle und übertriebene Werbung sowie durch eine auffällige Außenbeleuchtung das Straßenbild erheblich verändern. Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich zudem konkrete städtebauliche Konflikte und Spannungen durch den hohen Anteil von Wohnnutzungen sowie aufgrund der Nähe zu genehmigten sozialen und religiösen Einrichtungen ergeben. So können u.a. lange Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden dazu führen, dass es zu erheblichen Lärmemissionen und zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen kann.

Aufgrund der vorgenannten Auswirkungen sind im Innenstadtbereich der Stadt Haan Vergnügungsstätten in den seit 1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen bereits überwiegend ausgeschlossen worden oder in das 1. Obergeschoss verlagert worden. Auch im Bereich der Bahnhofstraße wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 27.02.2009) und mit dem Bebauungsplan Nr. 176 (rechtskräftig seit dem 19.12.2014) Vergnügungsstätten entlang der südlichen Bahnhofstr., zwischen Eisenbahnstraße und Heidstraße, zum Schutz der vorhandenen Nutzungsstruktur und zum Schutz der Wohnbevölkerung sowie der vorhandenen sozialen Einrichtungen ausgeschlossen.

Um diese städtebaulichen Ziele auch im östlich angrenzenden Gebiet verwirklichen und die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten steuern zu können, soll hierzu der Bebauungsplan Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Mix aus Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben, kleineren Einzelhandelnutzungen sowie Wohnnutzungen entlang der B 228 zu schützen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern. Auch dient der Bebauungsplan dazu, die gestalterischen Maßstäbe zwischen Bahnhof und Innenstadt als wichtigster fußläufiger Eingangsbereich in die Stadt Haan zu schützen. Aufgrund der oben dargestellten möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung, verfolgt der vorliegende Bebauungsplan vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet

- Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und – soweit betroffen – anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten sowie
 - eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur
- planerisch auszuschließen. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“) im Bebauungsplan textlich ausgeschlossen.

Damit besteht die Möglichkeit, eingehende Anträge ablehnen zu können, so dass andere Nutzungen, wie z.B. Gastronomie und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; die Überwachung gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB beschränken (siehe hierzu auch § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der künftige Bebauungsplan wird lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten. Als weitere Anwendungsvoraussetzung gemäß § 13 (3) BauGB ist zudem anzuführen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich Vergnügungsstätten über eine textliche Festsetzung feingesteuert. Abgesehen von der zeichneri-

schen Festsetzung des Geltungsbereichs und zweier nachrichtlicher Übernahmen, handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan.

Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätten – weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB. Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen richtet sich somit nach dem sogenannten Einfügungsgebot und wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich eingeschränkt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Diese Möglichkeit wird im Rahmen dieses Planverfahrens genutzt.

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.

Bebauungsplanverfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 29.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung wurde beschlossen, gemäß § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu verzichten.

3 Situationsbeschreibung

Die bauliche Struktur des Plangebiets wird geprägt durch eine vorwiegend dreigeschossige zum Teil geschlossene zum Teil offene Straßenrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsräumen. Die tatsächliche Nutzungsart 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, Bäckerei, Gastronomie etc.) in den Erdgeschossen vorzufinden. In den rückwärtigen Grundstücksteilen in Richtung Kölner Straße sind zum Teil sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt (Dachdecker, Folienhersteller), die jedoch bereits außerhalb des Plangebietes liegen.

Im Umfeld des Plangebiets sind die Nutzungen an der B 228 zwischen dem zentralen Innenstadtbereich, der rd. 300 m östlich des Plangebiets beginnt und der Bahnlinie durch einen attraktiven Mix aus Wohnen, Dienstleistungs-, Handwerks- 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), eine gemeinnützige Einrichtung der freien Wohlfahrtspflege (Bahnhofstraße 43), eine private Sportschule, die auch Kurse für Kinder- und Jugendliche anbietet sowie ein Museum (Stöcken). Rund 300 m westlich und östlich des Plangebietes befinden sich 2 Kirchen incl. Gemeindezentrum (Eisenbahnstraße 5 und Breidenhoferstraße 1), eine offene Ganztagschule (Thienhausener Straße 24) und eine Kindertageseinrichtung (Breidenhofer Straße 1). Südlich und westlich des Plangebiets schließen sich an der Heidstraße und der Kölner Straße Wohnnutzungen an.

Das Umfeld des Haaner Bahnhofs ist in den letzten Jahren durch umfangreiche investive Maßnahmen (u. a. finanziert mit Städtebauförderungsmitteln) aufgewertet worden. Die Bahn-

hofstraße im Bereich des Plangebiets ist Teil der kürzesten fußläufigen Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Bahnhof und wird auch stark von Schülern frequentiert. Auch befinden sich in der westlichen Bahnhofstraße und im Einmündungsbereich Böttinger Straße wichtige Umsteigepunkte zwischen dem ÖPNV und dem SPV.

4 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP99) stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Sonstige Vorgaben für das Gebiet ergeben sich aus der Regionalplanung nicht. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Nur ein kleiner Teil der rückwärtigen Grundstücksflächen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Es handelt sich hier auch um ein faktisches Mischgebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann nicht erfasst.

4.4 Verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Heidstraße“, für den am 18.04.1975 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt daher für das Plangebiet bislang nicht vor. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit die Erarbeitung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

4.5 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 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 Einzelhandelsbestand an der Bahnhofsstraße zwar nicht die erforderlichen Merkmale für einen zentralen Versorgungsbereich auf. Unberührt hiervon bleibt jedoch die Tatsache, dass der Standort gemäß dem Konzept eine Versorgungsfunktion erfüllt und übernehmen soll.

5 Planinhalt

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Neben der Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB enthält der Bebauungsplan lediglich folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2b BauGB:

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*

Mit dieser Festsetzung soll in Anlehnung an § 9 (2b) Nr.1 und 2 BauGB eine Beeinträchtigung der oben bereits dargestellten umfangreichen Wohnnutzung im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten sowie der anderen im nahen Umfeld vorhandenen ebenfalls schutzbedürftigen Nutzungen wie Kirche, Kindertagesstätte und Schule verhindert werden. Des Weiteren soll hierdurch der im Bereich der Bahnhofstraße vorhandene Mix aus Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben, kleineren Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnnutzungen geschützt und gesichert werden. Aufgrund der unter Punkt 1.2 bereits dargestellten möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten für das Plangebiet und seine Umgebung dient die Festsetzung auch dazu, die gestalterischen Maßstäbe zwischen Bahnhof und Innenstadt zu schützen. Die Benennung verschiedener Unterarten von Vergnügungsstätten in der Festsetzung dient der Verdeutlichung des Begriffs Vergnügungsstätte. Es sind alle Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Stadtgebiet von Haan, auch im Bereich der Innenstadt, befinden sich grundsätzlich geeignetere Standorte, an denen Vergnügungsstätten umgebungsverträglich angesiedelt werden können. Ein Ausschluss im Bebauungsplan Nr. 190 „Bahnhofsstraße, östlich Heidstraße“ ist somit gerechtfertigt.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Das an der Bahnhofstraße 52 gelegene Baudenkmal wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich hierbei um ein 2-geschossiges Fachwerk-Wohnhaus mit Verschieferung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Es wird derzeit als Gaststätte genutzt. Sämtliche bauliche Maßnahmen, die an dem Baudenkmal oder in dessen Umgebung vollzogen werden sollen, bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR. Hierzu zählen auch Maßnahmen, wie die Errichtung von Werbeanlagen oder Hinweisschildern.

5.3 Hinweise

Zulässigkeit von Vorhaben

Auf der Planurkunde wurde der Hinweis aufgenommen, dass dieser Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 (3) BauGB nur insoweit bestimmt, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan keine einzelne Nutzungsart ausschließt.

Altlasten und Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich die Fläche 36072/30 Ha, die im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien ("Altlastenkataster") verzeichnet ist. Sie ist der Altlastenklasse 3 als altlastverdächtige Fläche zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, auf der zwischen 1920 und 1971 verschiedene metallverarbeitende Betriebe angesiedelt waren. Die Fläche ist bislang nicht untersucht. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Die Fläche, deren Böden demnach potenziell mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnten, wurde in der Planzeichnung mit der

Ordnungsnummer des Katasters des Kreises Mettmann 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

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die Stadt Haan, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

6 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 Nutzungs-/Baurechte einräumt, sind durch diesen negative Auswirkungen auf sonstige städtebauliche Belange wie z.B. auf den Verkehr, den Immissionsschutz, die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Erschließung nicht zu erwarten.

Die mit der geplanten Regelung einhergehende Einschränkung der Grundstücksnutzung ist mit Blick auf die Verhinderung der beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen baulichen Entwicklung hinzunehmen. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt weiterhin gewahrt, da von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nur eine geringe Einschränkung vorgenommen werden soll.

Auswirkungen auf die Nachgemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der auf eine Nutzungsart begrenzten planerischen Vorgaben und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

7 Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird gemäß § 13 (3) BauGB u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich zudem um einen Sonderfall. Durch diesen erfolgt ausschließlich eine Nutzungseinschränkung einer bestimmten Art der Nutzung (Vergnügungsstätten). Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB nicht zu erwarten. Des Weiteren werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

8 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9 Städtebauliche Kennwerte

Größe des Geltungsbereichs: rd. 0,71 ha