

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	10.10.2017
Rat	17.10.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich Heidstraße"  
hier: **Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**  
**Beschluss einer Veränderungssperre, § 14 BauGB****

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ und der Begründung in der Fassung vom 03.07.2017 wird zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Mitte / -Süd. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofsstraße (B 228) zwischen der Bebauung Bahnhofstraße 38-58 und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50m 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. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ mit der Begründung jeweils in der Fassung vom 03.07.2017 ist gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Die Veränderungssperre Nr. 23 für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ wird beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 23 befindet sich in Haan-Mitte / -Süd. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofsstraße (B 228) zwischen der Bebauung Bahnhofstraße 38-58 und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50m 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. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

## **Sachverhalt:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 29.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ (siehe Anlage 1) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie den Beschluss über die Planungsziele und den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ 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 und Wohnen 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 soll verhindert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 190 wurde am 09.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht.

### **2. Bebauungsplanentwurf**

Aufbauend auf den oben aufgeführten Beschlüssen hat die Verwaltung den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ erarbeitet. Die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung sind dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung jeweils mit Stand vom 03.07.2017 zu entnehmen (siehe Anlage 2 und 3).

### **3. Erfordernis einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele wurde ein im November 2016 gestellter Nutzungsänderungsantrag im Bereich der Bahnhofstraße 40 zur Errichtung eines Wettbüros gemäß § 15 BauGB zurück gestellt. Da der Bebauungsplan bis zum Ablauf der Zurückstellung keine Rechtskraft erlangt haben wird, ist zur Sicherung der Planungsziele dringend der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich. Hierdurch kann ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Vorhaben umgesetzt werden, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 190 widersprechen.

Die Veränderungssperre ist von der Stadt Haan als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich der Veränderungssperre auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ zu beziehen. Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein weiteres

Jahr verlängern, wenn die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben sind. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Der Entwurf der Veränderungssperre Nr. 23 für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ incl. des als Anlage beigefügten Geltungsbereiches ist der Anlage 4 zu entnehmen.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ und die Veränderungssperre Nr. 23 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ zu beschließen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gebeten. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden geprüft und anschließend von der Verwaltung zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 23 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 190 „Bahnhofstraße, östlich Heidstraße“ wird durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan rechtskräftig.

#### **Finanz. Auswirkung:**

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten.

*Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich Heidstraße"
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich Heidstraße" in der Fassung vom 03.07.2017
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich Heidstraße" in der Fassung vom 03.07.2017
- Anlage 4: Veränderungssperre Nr. 23 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 190 "Bahnhofstraße, östlich Heidstraße" incl. der Abgrenzung der Veränderungssperre