

T I S C H V O R L A G E

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	21.06.2018

Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"

- hier:** - **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**
- **Beschluss Öffentlichkeitbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße (Hausnummer 65-51), im Osten durch die Zufahrt zur Bebauung Ohligser Straße 49 und angrenzende Gartengrundstücke der Bebauung Ohligser Straße 42-48, durch die Ohligser Straße im Südwesten und durch die Bebauung und Hofflächen zwischen der Ohligser Straße 60a und der Düsseldorfer Straße 69 im Westen. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.“

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Die südlich des Kreuzungsbereiches Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gelegene Bebauung wird bauplanungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Haan bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 47 hat 1976 Rechtskraft erlangt und wurde auf der Grundlage der BauNVO 1968 erstellt. Für den südöstlichen Eckbereich der Kreuzung setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer IV-VII-geschossigen Bebauungsmöglichkeit fest (s. Anlage 1). Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich entsprechen dieser Ausweisung nicht. So sind primär in der Erdgeschosebene Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieräume vorhanden, während ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen beginnen. Nur im mittleren Gebäudeteil befinden sich mit einem Nachhilfeinstitut, einer Versicherung und einer Praxis auch gewerbliche

Nutzungen in den Obergeschossen. Die vorhandene Nutzung und auch die Umgebungsbebauung entspricht eher einer Mischgebietenutzung als einem Kerngebiet. Die erfolgte Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 ist aus heutiger städtebaulicher Sicht daher nicht mehr nachvollziehbar. Gemäß den Entwicklungszielen der Stadt Haan kann und soll die Ausweisung von Kerngebieten nur im Stadtzentrum erfolgen, da hier Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur untergebracht sind und eine entsprechende bauliche Verdichtung vorhanden ist. Diese Zielsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan bereits umgesetzt, sodass dieser im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum bereits ein Mischgebiet darstellt (s. Anlage 2).

Aufgrund der Ausweisung eines Kerngebietes in diesem Bereich, ist nach derzeit geltendem Planungsrecht hier auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zulässig. Nach Aufgabe der Restaurantnutzung im Erdgeschoss der Bebauung Düsseldorfer Straße 59 wurde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung der Gastronomieräume für eine kerngebietstypische Spielhalle gestellt. Neben der Tatsache, dass die vorhandenen Nutzungen und der hohe Anteil an Wohnen der Kerngebietenfestsetzung in diesem Bereich real widersprechen und entsprechende Konflikte zwischen den Nutzungsarten zu befürchten sind, liegt dieser Bereich gemäß dem vom Rat der Stadt Haan im Jahr 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. Entsprechend ist es Zielsetzung der Stadt, diesen zentralen Bereich des Nahversorgungszentrums möglichst auch für Nutzungen zu sichern, die zu einer funktionalen Verbesserung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum führen. Die angedachte Nutzung entspricht dem nicht. Zur Sicherung der Funktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße und um die planungsrechtlichen Festsetzungen im Planbereich an die real vorhandene Nutzung anzupassen, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 47 in dem betroffenen Bereich zu ändern.

2. Bestehendes Planungsrecht und erforderliche Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 umfasst die Flächen südlich der Düsseldorfer Straße, zwischen der Einmündung der Ohligser Straße im Osten, und der Bebauung Düsseldorfer Straße 69 im Westen. Im Süden wird das Plangebiet durch den südlichen Abschluss der Ohligser Straße begrenzt. Die Flächen entlang der Ohligser Straße zwischen der Straße Am Schlagbaum und der Steinfelder Straße wurden aufgrund von Bedenken im Rahmen der Offenlage vom Satzungsbeschluss ausgeschlossen. Die konkrete Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Bebauungsplan setzt in den Einmündungsbereichen der Ohligser Straße und der Straße Am Schlagbaum in die Düsseldorfer Straße ein Kerngebiet fest. Ansonsten sind im Bereich der Düsseldorfer Straße und entlang des östlichen Teilbereiches der Straße Am Schlagbaum Mischgebiete ausgewiesen. Westlich der Straße Am Schlagbaum setzt der Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen fest.

Bereits im Jahr 1984 hat der Rat der Stadt Haan einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gefasst, der das gesamte Plangebiet beinhaltet. Ziel des Änderungsbeschlusses war es, durch die Anwendung der

damals neuen Bau-NVO 1977 die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen für die festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete neu zu regeln. Im Jahr 1992 wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt erneuert. Neben der Regelung der Einzelhandelsnutzungen (nunmehr gemäß den Vorgaben der BauNVO 1990), waren weitere wichtige Ziele die Neureglung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie die Festsetzung der bisherigen Kerngebiete als Mischgebiete. Zur Sicherung der Planung wurde im September 1992 zudem eine Veränderungssperre beschlossen. Anlass hierfür war u.a. ein bereits zurück gestellter Bauantrag zur Errichtung einer Doppelsporthalle im Kerngebiet im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum. Auf der Grundlage einer ersten Vorentwurfsplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden im April 1993 dem zuständigen Fachausschuss vorgelegt und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Das Planverfahren wurde aufgrund von Unstimmigkeiten mit dem beauftragten Planungsbüro, der Zurücknahme des Bauantrages und aufgrund anderer wichtiger Planverfahren nicht weiterverfolgt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 stellt für die beiden Kerngebiete in den Eckbereichen Düsseldorfer Straße mit der Ohligser Straße und der Straße Am Schlagbaum bereits ein Mischgebiet dar und hat somit den planerischen Willen der Stadt Haan bereits nachvollzogen.

Um dies auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuvollziehen und um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet nunmehr abschließend zu regeln, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren zu fassen. Da im östlichen Plangebiet des BP 47 durch die derzeitigen, gefestigten Nutzungsstrukturen und der abgeschlossenen Ansiedlung des Aldi-Marktes kein aktueller Planungsbedarf besteht, wird vorgeschlagen den derzeit zu ändernden Planbereich auf die Flächen westlich der Zufahrt zum Aldimarkt zu begrenzen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a (1) BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden soll und eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des in § 13a (1) Nr. 1 genannten Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hierdurch entfällt die Verpflichtung, im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen. In Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon ergeben

sich durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bauflächen, die über das derzeitige Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen BP 47 hinausgehen.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden. Ob ggf. eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen (s. hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 3).

Zur Klarstellung des eigenständigen Planverfahrens und zur Abgrenzung zum verbleibenden Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erhält das Planverfahren als neue Ordnungsnummer die Nr. 196.

3. Ziele der Planung und geplante Nutzungsstrukturen

Wie vorstehend bereits angeführt, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen zur Art der baulichen Nutzung nachvollzogen und durch die Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen gesichert werden. Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens die geänderten Anforderungen z.B. an den Immissionsschutz zu beachten. Im Einzelnen sind folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Im Eckbereich Düsseldorf Straße / Am Schlagbaum wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Haan entsprochen, Kerngebiete nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln, um dessen Funktionsfähigkeit als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Haaner Bevölkerung zu sichern und zu stärken und diese Funktionen allein hier zu bündeln.
- Die Geschossigkeit im Eckbereich Düsseldorf Straße / Am Schlagbaum wird von derzeit IV-VII Vollgeschossen auf IV Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen Bebauung begrenzt. Durch diese bauliche Höhe kann der Eckbereich ausreichend betont und gestaltet werden. Um eine entsprechende Gestaltung für diesen Eckbereich zu sichern, soll zudem auch eine Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen festgesetzt werden. Hierdurch soll eine I-geschossige Bebauung wie im Eckbereich Hochdahler Straße zukünftig ausgeschlossen werden.
- In allen Misch- und Gewerbegebieten im Plangebiet werden Vergnügungsstätten jedweder Art ausgeschlossen. Hierdurch soll das im Einzelhandelskonzept Haan 2013 definierte Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße geschützt und die hierfür ausgewiesenen Flächen primär zur Stärkung und zum Ausbau des Zentrums vorbehalten werden. Durch die höhere Zahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbranche werden die gewünschten Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungen häufig verdrängt. Auch die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehenden stadtgestalterischen Auswirkungen, wie auffällige Werbung, zugelebte Schaufenster widersprechen einer Ansiedlung im Nahversorgungsbereich. Eine Ansiedlung in den Mischgebieten ist aufgrund ihrer

wohnbaulichen Prägung auch aus Immissionsschutzgründen abzulehnen. Für den Teil des Gewerbegebietes, welches außerhalb des Nahversorgungsbereiches liegt, ist zum Schutz der Flächen für das produzierende Gewerbe ebenfalls ein Ausschluss geboten.

- Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll im Rahmen des Bebauungsplanes auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt werden. Da der rechtskräftige BP 47 auf der Grundlage der BauNVO 1968 erstellt worden ist, sind hier Einzelhandelsnutzungen, auch großflächiger Art, in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässig, sofern diese nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Durch die Anwendung der neuen BauNVO sind großflächige Einzelhandelsnutzungen nur noch in speziell ausgewiesenen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig. In dem Teil des Gewerbegebietes, der innerhalb des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße liegt, soll zur Ergänzung des Angebotes und zur Stärkung des Zentrums die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Haaner Sortimentsliste ermöglicht werden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten wird hingegen ausgeschlossen. In den Teilen des Gewerbegebietes, welches außerhalb des Nahversorgungszentrums liegt, soll hingegen zum Schutz des produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbes der Einzelhandel bis auf den Annexhandel ausgeschlossen werden. Da in diesem Teil des Plangebietes ein Autohändler ansässig ist, soll für diesen eine Einzelfallregelung nach § 1(10) BauNVO festgesetzt werden, wonach dieser entsprechend seiner genehmigten Nutzung allgemein zulässig ist. Auch die Erneuerung des Betriebes soll für allgemein zulässig erklärt werden. Bei Aufgabe der Nutzung wäre in diesem Bereich jedoch keine Einzelhandelsnutzung mehr möglich. Die konkreten Festsetzungen sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.
- Entsprechend der Vorgaben der heutigen BauNVO ist gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans anzugeben. Da dies im rechtskräftigen BP 47 bisher nicht erfolgt ist, da diese Regelung in der BauNVO 1968 noch nicht bestand, muss dies im Rahmen des BP 196 nunmehr Berücksichtigung finden.
- Da sich in der Bebauung im westlichen Einmündungsbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum im Obergeschoss mehrere Wohnungen befinden, ist im Rahmen der Planerarbeitung zu prüfen, ob dieser Teilbereich nicht auch als Mischgebiet ausgewiesen werden sollte. Aufgrund der Gebietsgröße wäre hierdurch jedoch auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.
- Der Bebauungsplan muss den heutigen Anforderungen an den Immissionsschutz genügen. Entsprechend sind daher zum einen für die in den Mischgebieten und Gewerbegebieten wohnenden oder arbeitenden Personen ausreichende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen nach DIN 18005 an einen Schallgutachter zu beauftragen. Zum anderen ist zum Schutz vor dem Gewerbelärm das bestehende Gewerbegebiet zu gliedern und sind Emissionskontingente zu berechnen und festzusetzen. Ob sonstige Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm im Bebauungsplan erforderlich werden oder sinnvoll sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

4. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung die erforderlichen vermessungstechnischen Arbeiten sowie das Immissionsschutzgutachten in Auftrag geben und eine erste Vorentwurfsplanung erarbeiten, welche dann dem Ausschuss erneut zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB vorgelegt wird.

Aufbauend auf dem gefassten und bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss kann die beantragte Spielhalle auf die Dauer eines Jahres durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 15 (1) BauGB zurückgestellt werden. Sofern die Erarbeitung des Bebauungsplanes über diesen Zeitraum hinaus erfolgt, können und sollten die Planungsziele dann durch die Aufstellung einer Veränderungssperre gesichert werden.

Finanz. Auswirkung:

Durch die Planung entstehen der Stadt Haan externe Kosten für die vermessungstechnischen Arbeiten und für die Beauftragung des Immissionsschutzgutachtens. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2018 zur Verfügung.

Anlagen:

- Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Haan
(der gedruckten Vorlage wird nur eine Kopie der Planzeichnung beigelegt, im Ratsinformationssystem ist der gesamte BP inkl. textlicher Festsetzungen und Legende einsehbar)
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Lage des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"
- Anlage 4: Angedachte Art der baulichen Nutzung im BP Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"