

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	05.02.2019

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße,,
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**
hier: - **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB**
- **Beschluss der Planungsziele**
- **Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße“. Das Plangebiet wird begrenzt durch die A 46 im Norden, die Straße Bollenheide im Osten, den südlich der Bebauung an der Landstraße angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten und durch die Landstraße im Süden sowie durch die westlich der Rheinischen Straße gelegene Gewerbebebauung. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung zu dieser Sitzungsvorlage.

2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu Grunde zu legen.
3. Da die Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.“

Sachverhalt:

1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße“ umfasst im Wesentlichen die gesamten Industrieflächen des Industrieparkes Haan-Ost, östlich der Rheinischen Straße. Dieser Bebauungsplan soll nunmehr erneut durch seine 1. vereinfachte Änderung ergänzt werden. Das Plangebiet wird begrenzt durch die A 46 im Norden, die Straße Bollenheide im Osten, den südlich der Bebauung an der Landstraße angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten und durch die Landstraße im Süden sowie durch die westlich der Rheinischen Straße gelegene Gewerbebebauung (s. Anlage 1). Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 37 ha.

2. Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße“ hat im Juli 2007 Rechtskraft erlangt. Durch den Bebauungsplan werden ausschließlich Festsetzungen für die östlich der Rheinischen Straße gelegenen Industrieflächen des Industrieparks Haan-Ost getroffen. Das Plangebiet wird in Abhängigkeit zu der Nähe angrenzender Wohngebiete in drei Industriegebiete gegliedert, in denen gemäß Abstandserlass NRW unterschiedliche Betriebsarten und Anlagen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl von 8,0 und einer abweichenden Bauweise für alle Gebiete gleich und orientiert sich an den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Das Industriegebiet Haan-Ost ist der einzige größere zusammenhängende Bereich in Haan, wo aufgrund des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wie z.B. Wohnbebauung eine industrielle Nutzung und somit die Ansiedlung von produzierenden und stärker emittierenden Betrieben möglich ist. Neue Standorte für die Entwicklung von Industriegebieten stehen im gesamten Stadtgebiet der Stadt Haan nicht zur Verfügung. Zur Sicherung dieses Industriestandortes und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wurden daher im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder als fremdbezogene Ware im Wege der eigenen handwerklichen Leistung verbraucht oder eingebaut wird.

Die Möbelmärkte Ostermann und Trends wurden durch den Bebauungsplan Nr. 40b, 1. Änderung als Sondergebiete festgesetzt, zwischenzeitlich wurde dieser Bereich jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 173 „Landstraße / Kampheider Straße“ überplant und ist nicht mehr Teil des Plangebietes.

Das Industriegebiet Haan-Ost ist heute bis auf eine Betriebserweiterungsfläche und eine freie Gewerbeeinheit von ca. 0,95 ha komplett bebaut. Während entlang der Rheinischen und Bergischen Straße primär produzierende Betriebe ansässig sind, haben sich entlang der Landstraße zwischenzeitlich zahlreiche andere Nutzungen angesiedelt. So ist das Bild der Landstraße im westlichen Planbereich heute stark geprägt durch die Möbelhäuser Ostermann und Trends, zusätzlich hat sich in diesem

Bereich ein asiatisches Großraumrestaurant angesiedelt. Im weiter östlich anschließenden Bereich befinden sich 3 Schnellrestaurants, wovon eines außerhalb des Plangebietes liegt, eine Autowaschanlage, eine Tankstelle und ein Fitnessstudio.

3. Anlass der Planung und Planungsziele

Das Industriegebiet Haan-Ost ist aufgrund seiner Lage besonders dazu geeignet, produzierende Betriebe mit entsprechendem Emissionsverhalten aufzunehmen. Größere zusammenhängende Wohnbauflächen sind erst im Bereich der unteren Landstraße vorhanden. Durch die A 46, die L 357 und die B 228 ist das Gebiet zudem optimal an das regionale und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund dessen ist und muss es Ziel der Stadt Haan sein, diese Flächen auch primär für entsprechende Betriebsarten zu sichern und, sofern erforderlich, steuernd einzugreifen.

Wie oben bereits beschrieben hat im Bereich der Landstraße ein Umstrukturierungsprozess begonnen. Neben den vorhandenen Möbelhäusern haben sich insbesondere im östlichen Teilbereich vermehrt Schnellrestaurants, eine Tankstelle und eine Autowaschstraße angesiedelt. Diese Betriebstypen entsprechen gerade nicht der vorgenannten Zielrichtung, im Bereich der Industriegebiete primär produzierende und emittierende Betriebe anzusiedeln. Diese Betriebe liegen zudem noch in dem Teilbereich des Industriegebietes, indem die meisten Betriebsarten und Anlagen gemäß Abstandserlass NRW zugelassen werden könnten und somit besonders geeignet für emittierende Betriebe sind (GI3).

Als Grund für diese Entwicklung sind insbesondere die höheren Gewinne zu nennen, die z.B. durch Einzelhandelsnutzungen oder gastronomische Einrichtungen gegenüber klassischen gewerblichen Nutzungen zu erzielen sind. Zudem ist die verkehrsgünstige Lage der Landstraße zur A 46 und zum sonstigen überörtlichen Straßennetz insbesondere für die Ansiedlung der Schnellrestaurants ideal.

In der Stadt Haan besteht seit langem ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der in den letzten Jahren nicht gedeckt werden konnte. Auch im neuen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf kann der ermittelte Bedarf für die Stadt Haan nicht vollständig abgebildet werden. Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes hat die Stadt Haan im Bereich der Millrather Straße neue gewerbliche Bauflächen (Technologiepark) ausgewiesen. Zudem sollen neue gewerbliche Bauflächen im Bereich nördlich der Backesheide ausgewiesen werden. Die Entwicklung dieser Flächen ist jedoch sehr teuer (z.B. durch Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungskosten), sie kann z.T. nur über lange Zeiträume realisiert werden und führt zur Inanspruchnahme und Beeinträchtigung des Landschaftsraumes. Ziel der Stadtplanung der Stadt Haan muss es daher sein, nicht nur den festgestellten Bedarf an neuen Gewerbeflächen durch Neuausweisungen zu decken, sondern auch zu verhindern, dass das Handwerk und das produzierende Gewerbe aufgrund von rentableren Nutzungsmöglichkeiten aus den hierfür speziell festgesetzten, bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten verdrängt wird.

Aufgrund dessen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung, in allen Industriegebieten bereits Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerksbetriebes stammt oder als fremdbezogene Ware im Wege der eigenen handwerklichen Leistung eingebaut oder weiterverarbeitet wird.

Neben dem Schutz für das produzierende Gewerbe soll durch diesen Nutzungsausschluss auch die Funktion der Haaner Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und geschützt werden.

Zur Erhaltung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung erscheint es aufgrund der Entwicklungen entlang der Landstraße nunmehr dringend geboten, auch die Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen im Plangebiet einzugrenzen. Durch die erfolgte Ansiedlung von mehreren Schnellrestaurants und zuletzt eines Asiatischen Buffet-Restaurants gehen immer mehr gewerbliche Bauflächen verloren, die gemäß § 9 BauNVO eigentlich primär solchen Betrieben dienen sollten, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die angesiedelten Restaurants dienen auch nicht primär der Versorgung der im Industriegebiet Haan-Ost arbeitenden Personen, sondern sind aufgrund ihrer Größe und Lage darauf ausgerichtet, insbesondere auch Personen aus benachbarten Kommunen oder Durchreisende von der Autobahn zu versorgen. Primäres städtebauliches Ziel für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist daher, durch den Ausschluss solcher Betriebsarten eine weitere Umnutzung von Flächen auszuschließen und somit die vorhandenen gewerblichen Bauflächen für stärker emittierende Betriebe zu sichern und vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Neben dem Verlust von Bauflächen für das produzierende Gewerbe, wird durch die vermehrte Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen in Gewerbegebieten auch die durch das Integrierte Handlungskonzept beabsichtigte Belebung und Aufwertung der Haaner Innenstadt erschwert, welches auch durch die Ansiedlung eines vielfältigen und qualitativen Angebotes an gastronomischen Einrichtungen in der Haaner Innenstadt umgesetzt werden soll. Die vermehrte Ansiedlung von gastronomischen Nutzungen in Gewerbebereichen konterkariert diese Entwicklung.

Um der vorgenannten Zielsetzung zu entsprechen, sollen in allen Industriegebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung zukünftig durch seine 1. vereinfachte Änderung die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind betriebsbezogene gastronomische Nutzungen (Betriebskantinen), die ausschließlich für die eigenen Mitarbeiter zugänglich sind. Ausnahmsweise sollen zudem auch solche gastronomischen Nutzungen zugelassen werden, die nachweislich z.B. aufgrund ihrer Größe und Ausrichtung primär der Versorgung der in den Industriegebieten arbeitenden Personen dienen. Ein solcher Betrieb befindet sich derzeit z.B. in der Hunsrückstraße.

Für die in den Industriegebieten GI1 und GI3 bereits vorhandenen Schank- und Speisegaststätten (Schnellrestaurants, Asiarestaurant) soll nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass diese in ihrer bisher genehmigten Nutzung allgemein zulässig bleiben. Erweiterungen der Betriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein. Nutzungsänderungen in diesen Bereichen sind hingegen nur zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Durch diese Festsetzung kann der Fortbestand der genehmigten Betriebe gesichert und ihnen ein gewisser Entwicklungsspielraum eröffnet werden. Bei Aufgabe der Nutzung sind die Flächen jedoch entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung sollen, wie oben beschrieben, ausschließlich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Die sonstigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen BP Nr. 40b, 1. Änderung behalten ansonsten weiter ihre Gültigkeit.

4. Erforderliches Planänderungsverfahren

Die beschriebenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Im Gegenteil entspricht die geplante Änderung des Bebauungsplanes der im Bebauungsplan Nr. 40b, 1. Änderung vorgesehen Zielsetzung, durch den Bebauungsplan Industriegebiete für das produzierende Gewerbe zu sichern, welche in anderen Baugebieten unzulässig und die in der Stadt Haan nur sehr begrenzt vorhanden sind. Des Weiteren werden gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB mit der Planung auch 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 und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen durch Störfallbetriebe (§ 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten sind. Aus diesem Grunde kann für die Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann im Rahmen des vereinfachten Verfahrens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Die Verwaltung schlägt vor, zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens diese Regelung entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Entsprechend sind auch keine Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB erforderlich.

5. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des BP 40b, 1. Änderung „Obere Landstraße“ zu fassen, den Planungszielen zuzustimmen und den Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und auf Durchführung einer frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zu beschließen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung die Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt machen. Sofern dann neue Baugesuche zur Umnutzung von Gewerbehallen / -flächen zu gastronomischen Zwecken eingehen, kann die Baugenehmigungsbehörde diese mit Hinweis auf den erfolgten Aufstellungsbeschluss gemäß § 15 BauGB auf die Dauer von maximal 12 Monaten zurückstellen.

Nach der Beschlussfassung wird die Verwaltung einen Entwurf der zu ergänzenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40b, 1. Änderung sowie eine Entwurfsbegründung erarbeiten. Die Verwaltung beabsichtigt diesen Entwurf dann juristisch prüfen zu lassen, um eine höhere Rechtssicherheit der Planung zu erreichen. Im Anschluss hieran wird die Verwaltung die Entwurfsunterlagen zum Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorlegen.

Anlagen:

Anlage 1: Lage des Plangebietes