

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.03.2019
Haupt- und Finanzausschuss	02.04.2019
Rat	09.04.2019

Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Veränderungssperre Nr. 27 für einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 27 befindet sich in Haan-West. Es wird ganz oder teilweise gebildet durch die Flurstücke in der Gemarkung Haan, Flur 41, Nrn.72 teilw.,106, 107, 114, 115, 126, 139, 183, 197, 199 teilw, 218, 221, 230, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 257, 262, 264, 266, 267, 268, 269, 371, 372, 373, 893, 901 teilw.. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

Sachverhalt:

1./ Planungsanlass / Ausgangslage

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. Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich entsprechen dieser Ausweisung jedoch nicht. So sind primär in der Erdgeschosebene Dienstleistungsbetriebe und

Gastronomieräume vorhanden, während ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen beginnen. Nur im Gebäude am Schlagbaum 1 befinden sich mit einem Nachhilfeinstitut, einer Versicherung und einer Praxis auch gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen. Die vorhandene Nutzung und auch die Umgebungsbebauung entspricht daher einer Mischgebietsnutzung und nicht 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 zudem nur noch 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 im Jahr 1994 bereits umgesetzt, sodass dieser im Eckbereich Düsseldorf Straße / Am Schlagbaum ein Mischgebiet darstellt.

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 Düsseldorf 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 Kerngebietsfestsetzung 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 Düsseldorf 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 Düsseldorf Straße und um die planungsrechtlichen Festsetzungen im Planbereich an die real vorhandene Nutzung anzupassen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Neben der Änderung der Kerngebietsausweisung sind auch in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten entsprechend der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Haan und angepasst an die heutigen rechtlichen Grundlagen, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

In der Sitzung des SUVA vom 21.06.2018 wurde daher der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Düsseldorf Straße / Ohligser Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und den Planungszielen zugestimmt. Aufbauend auf dem gefassten und bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss wurde die beantragte Spielhalle auf die Dauer eines Jahres durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 15 (1) BauGB zurückgestellt. Gegen den Zurückstellungsbescheid der Stadt Haan wurde gerichtlich vorgegangen. Das Verfahren ist bisher noch nicht abgeschlossen. Am 27.11.2018 hat die Verwaltung einen Bebauungsplanvorentwurf in den SUVA eingebracht, dem die Ziele und Zwecke der Planung im Detail zu entnehmen sind. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Bebauung im Bereich Düsseldorf Straße 51 verkleinert, da hier gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen BP 47 kein Planungserfordernis besteht. Der SUVA hat dem Bebauungsplanvorentwurf incl. seiner Vorentwurfsbegründung zugestimmt

und die Verwaltung beauftragt auf dieser Grundlage den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung zu erarbeiten.

2./ Erfordernis der Veränderungssperre

Die vorgenommene Zurückstellung läuft im Juli 2019 aus. Da bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 196 keine Rechtskraft erlangt haben wird, ist zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre aufzustellen. Unabhängig von dem konkreten Baugesuch besteht auch an anderen Stellen im Plangebiet die Gefahr, dass die Ziele des Bebauungsplanes durch Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben konterkariert werden.

Um die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet zu sichern und insbesondere zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 196 widersprechen, ist der Erlass einer Veränderungssperre geboten. Die Veränderungssperre und die bislang erfolgte Zurückstellung des Baugesuchs geben der Stadt die Möglichkeit, die Planaufstellung durchzuführen, ohne solche oder andere Gefahren für die Planung befürchten zu müssen. Das Gebiet der Veränderungssperre umfasst nur einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 196, da die Bebauung im Bereich der Düsseldorfer Straße 51 aufgrund des fehlenden Planungsbedarfes, im Rahmen der beschlossenen Vorentwurfsplanung aus dem Plangebiet herausgenommen wurde.

Die Veränderungssperre ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 196, 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 Jahr verlängern, wenn die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben ist. Eine Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist für die erstmalige Verlängerung nicht erforderlich. Nach Ablauf der drei Jahre kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern.

3./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 27 zu beschließen.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 27 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Anlagen:

Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 27 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 196 inklusive des Geltungsbereichs