

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	15.12.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Thunbuschstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele;
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- „1. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Thunbuschstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Das Plangebiet befindet sich in Gruitzen.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 105, welche zwischen der Düsselberger Straße im Norden, der Thunbuschstraße im Westen und Süden sowie den rückwärtigen Grundstücksteilen entlang der südlichen Bahnstraße liegt.
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 der Bauleitplanung 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:

Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 aus dem Jahre 1981 setzt entlang der Thunbuschstraße ein gegliedertes Gewerbegebiet fest; nach Osten schließt sich die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parkanlage des Thunbuschparks an.

Das Gewerbegebiet ist zur nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Düsselberger Straße aus Immissionsschutzgründen nach § 1 (4) Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahin gehend herabgegliedert, dass in dem nördlichen Teilbereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i.S. des § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Der Thunbuschpark stellt mit seinem alten Baumbestand und den integrierten Spielbereichen neben der aufwändig gestalteten und belebten Bahnstraße die repräsentative Eingangssituation des Ortsteils in Bezug zum südlich angrenzenden Bahnhof dar.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 105 grenzt an das im Einzelhandelskonzept Haan (CIMA Köln, 2006, Anlage 2) ausgewiesene Stadtteilzentrum bzw. reicht in den südwestlichen Teil des Stadtteilzentrums hinein. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie eine günstige fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Wohnbevölkerung aus. Mit der erfolgten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma "Liebaug & Nimscholz" wurde die Nahversorgungs-situation für den Ortsteil Gruitzen gestärkt. Die Verkaufsfläche des Discounters liegt unterhalb der Kriterien der Großflächigkeit und ist somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zulässig. Die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen in Durchmischung mit anderen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben erscheint im Hinblick auf die Weiterentwicklung zu einem durchgrüntem, attraktiven und belebten Stadtquartier mit Nähe zum Bahnhof möglich und städtebaulich sinnvoll.

Anlass der Planung

Aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungen ergeben sich in Industrie- und Gewerbegebieten immer wieder Leerstände, die es konkurrierenden Nutzungen wie z. B. auch Vergnügungsstätten ermöglichen, in diese Bereiche einzudringen. Vergnügungsstätten können vorhandene, benachbarte Nutzungen beeinträchtigen und entwerten. Damit wird dem Ziel, den Ortskern von Gruitzen als Handels- und Dienstleistungszentrum und Standort von qualifizierten Arbeitsplätzen zu entwickeln, entgegengewirkt.

Der hier wirksame Bebauungsplan Nr. 105 (Rechtsgrundlage: BauNVO aus dem Jahre 1977) schließt die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" für die festgesetzten Gewerbegebiete nicht aus. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit wäre hiernach gegeben.

Empfehlung und Planungsziele

Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist hiernach nur innerhalb von Kerngebieten gegeben.

Zur Vermeidung einer für das Quartier negativen Entwicklung ist es erforderlich, die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zu ergänzen, indem gemäß § 1 (6) BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die beschriebenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, auch werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weiterhin sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes betroffen.

Aus diesem Grunde kann für die Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden:

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) abgesehen werden. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss kann deshalb der Beschluss gefasst werden, die Planung nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen bzw. die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

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 § 6 (5), Satz 3 BauGB abzusehen.

Weitere Vorgehensweise

Aufgrund der oben beschriebenen Problematik empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 mit der Zielsetzung, Vergnügungsstätten auszuschließen, zu fassen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Zurückstellung von Bauvorhaben geschaffen, die den genannten Planungszielen widersprechen oder entgegenstehen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105

Anlage 2: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gruitzen, CIMA 2006