

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.05.2020
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020
Rat	16.06.2020

**Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB;
Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung durch seine 41. Änderung**
hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 für einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen BP Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße", § 17 (1) Satz 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 für einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen BP Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ wird gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 27 befindet sich in Haan-West, zwischen den Kreuzungsbereichen Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum und Ohligser Straße / Am Schlagbaum. 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 und bisheriges Verfahren

Die südlich des Kreuzungsbereiches Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gelegene Bebauung wird derzeit 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 Erdgeschossenebene Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieräume vorhanden, während ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen beginnen. Nur im Gebäude am Schlagbaum 1 befinden sich mit einem Nachhilfeeinstitut, 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 Düsseldorfer 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 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 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 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, soll 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 Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 21.06.2018 wurde daher der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und den Planungszielen zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Haan öffentlich bekannt gemacht. 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 (Sitzungsvorlage 61/253/2018), dem die Ziele und Zwecke der Planung im Detail zu entnehmen sind. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Bebauung im Bereich Düsseldorfer 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 das Planverfahren weiter zu führen. Des Weiteren wurde beschlossen, die vorgelegte Vorentwurfsplanung auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen, um die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den FNP durch seine 41. Änderung im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend der Beschlusslage wurde im Amtsblatt der Stadt Haan am 30.11.2018 bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 im Flur des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht frühzeitig über die Planungsabsichten informieren kann. Zudem wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Haan veröffentlicht. Mit Schreiben vom 04.12.2018 wurden des Weiteren die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.01.2019 gegeben.

Da die vorgenommene Zurückstellung im Juli 2019 auslief und bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 196 noch keine Rechtskraft erlangt hatte, wurde durch den Rat der Stadt Haan am 09.04.2019 zur Sicherung der Planungsziele und um zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 196 widersprechen, die Veränderungssperre Nr. 27 für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 196 beschlossen und am 26.04.2019 öffentlich bekannt gemacht. 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.

Im Oktober 2019 wurde das Ingenieurbüro Andreas Rehm mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt seit Januar 2020 vor und muss entsprechend in den Bebauungsplanentwurf und seine Begründung eingearbeitet und der abschließende Vorentwurf zur öffentlichen Auslegung vorbereitet werden.

2./ Erfordernis zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27

Bedingt durch das hohe Aufgabenvolumen und die Priorisierung der anfallenden Planungen, konnte der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 196 noch nicht abschließend erarbeitet werden.

Die am 09.04.2019 beschlossene Veränderungssperre Nr. 27 tritt jedoch bereits am 26.06.2020 außer Kraft, da auf die eigentliche Zweijahresfrist der Zeitraum der erfolgten Zurückstellung des Baugesuchs mit anzurechnen ist. Da die Bebauungsplanänderung zum vorgenannten Datum noch keine Rechtskraft erlangt

haben wird, ist es zur Sicherung der Planungsziele dringend geboten, die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB für die Dauer eines Jahres zu beschließen. Der hierzu erarbeitete Satzungsentwurf ist der Anlage 2 zu entnehmen. Durch die Verlängerung der Veränderungssperre erhält die Stadt die Möglichkeit, die Planaufstellung abschließend durchzuführen und die Planungsziele zu sichern.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich. Nach Ablauf der drei Jahre könnte die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist nochmal bis zu einem weiteren Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 196 oder nach Ablauf der vorgenannten Fristen außer Kraft.

3./ Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Satzung zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 196 zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Satzung zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan rechtskräftig.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ nach der Sommerpause zum Beschluss der öffentlichen Auslegung dem SUVA vorzulegen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Lage des zur Aufstellung beschlossenen Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"

Anlage 2: Satzungsentwurf zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 27 für einen Teilbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße" inklusive des Geltungsbereichs