

Anlage 1 Anregungen zur 41. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung und zum BP Nr. 196 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
1	Einwendung 1 (2 Personen)	29.01.2019	<p>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.196 (Stand 30.10.2018).</p> <p>Begründung: Die Grenze von Gewerbegebiet nach Mischgebiet verläuft auf unserem Grundstück. Das hat zur Folge, dass wir in den Verwertungsmöglichkeiten unseres Grundstücks stark eingeschränkt werden.</p> <p>Unser Vorschlag: Wählen Sie die Grenze vom Grundstück der Firma Altmann (und zwar das schlauchartige, auf dem die Firma die Transporter ausstellt) nach dem Grundstück der Stadtparkasse, Haan, Schlagbaum 6.</p> <p>Oder noch besser die Eigentumsgrenze von der Filiale der Haaner Stadtparkasse (dort sind übrigens 3 Wohnungen in der ersten Etage) zum Ausstellungs- und Verkaufshaus der Firma Altmann, Schlagbaum 8.</p>	<p>Der Stellungnahme wird z.T. entsprochen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 soll der nord-westliche Teilbereich des Plangebietes entgegen der bisherigen Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet nunmehr als Mischgebiet (MI 4) ausgewiesen werden. Hierdurch soll die in diesem Bereich vorhandene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auch planerisch nachvollzogen werden. Die vorhandenen Wohnungen waren bereits bei der Aufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 vorhanden, eine Umwandlung des Gebietes in Richtung Gewerbegebiet ist faktisch nicht erfolgt. Der gesamte Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Am Schlagbaum und der Ohligser Straße ist jedoch ansonsten primär gewerblich geprägt. Diese gewerbliche Nutzung soll aufgrund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfes auch weiterhin gesichert werden. Entsprechend ist das MI 4 möglichst eng auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an die Gewerbegebiete oder eine weitere Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen soll ausgeschlossen werden. Entsprechend wurde die Grenze zwischen Misch- und Gewerbegebiet im Bebauungsplanvorentwurf sehr eng gezogen. Hierbei wurde das bestehende Gebäude auf den Grundstücken des Einwenders nicht mehr in Gänze mit in die überbaubaren Flächen aufgenommen, sondern stattdessen versucht, einen planerisch sinnvollen Übergang zwischen Gewerbe- und Mischgebiet zu schaffen. Hierbei berücksichtigen die Baugrenzen den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbargrenzen. Aus Sicht der Stadt Haan wird dem Eigentümer hierdurch keine unverhältnismäßig hohe Belastung aufgebürdet oder eine einer Teileigent-</p>

				<p>nung gleichkommende planerische Festsetzung vorgegeben, da dem Eigentümer durch die Umwandlung des Grundstückes in ein Mischgebiet weitere Möglichkeiten z.B. zur wohnbaulichen Nutzung offeriert werden, die zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstückes führen. Zudem ist anzumerken, dass die Grundstücke im westlichen Übergangsbereich zwischen MI 4 und GE_e 1 einen sehr ungünstigen Zuschnitt haben und daher eine Ausrichtung der zeichnerischen Festsetzungen an den Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht geboten oder sinnvoll ist. Um den geäußerten Bedenken z.T. zu entsprechen, wurde die Baugrenze weitestgehend um das bestehende Gebäude auf den Flurstücken 114 und 115, Gemarkung Haan, Flur 41 geführt. Nur ein östlicher Teilbereich wird zur Wahrung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandes zum Nachbargrundstück nicht mit aufgenommen. Bei einem Ersatzbau stehen aber noch ausreichende überbaubare Flächen zur Verfügung. Auch die südwestliche Gebietsabgrenzung des MI 4 wird um 3 Meter nach Süden verlagert. Durch diese Ausweisung erfolgt aus Sicht der Stadt Haan eine gerechte Abwägung der privaten Interessen des Grundstückseigentümers und dem öffentlichen Interesse zur Erhaltung und Sicherung der süd- und westlich angrenzenden Gewerbebereiche. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p>Dem Vorschlag, das Mischgebiet bis auf die südlich angrenzenden Flurstücke 893 und 237, Gemarkung Haan, Flur 41 (somit bis südlich der bestehenden Sparkassenfiliale) auszudehnen kann aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden, da hierdurch weitere wohnbauliche Nutzungen entstehen und an die vorhandenen Gewerbebereiche heranrücken können und somit die Gefahr besteht, dass die gewerbliche Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.</p>
2	Einwendung 2	17.01.2019	Ihre Vorentwurfsplanung haben wir aufmerksam zur Kenntnis genommen und in Ihrem Haus darüber auch mit Ihrer sehr geehrten Frau Scharf gesprochen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Der Einwender nutzt die beiden Grundstücke Am Schlagbaum 4 und 8 derzeit für sein hier ansässiges Au-</p>

	<p>Wir werden von der geplanten Maßnahme dadurch tangiert, als wir das Gelände Am Schlagbaum 8 nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans keinem anderen Zweck als dem Umgang mit Kraftfahrzeugen zuführen dürfen. Unserem Grundstück Am Schlagbaum 4 wird in der Vorentwurfsbegründung noch nicht einmal die Möglichkeit eingeräumt, dort Geschäfte mit Kraftfahrzeugen zu betreiben.</p> <p>Das Mobilitätsdenken ist gegenwärtig derart im Umbruch begriffen, dass wir für die spätere Verwendung der beiden Grundstücke „freie Hand“ haben möchten. Dazu gehören auch Einzelhandelsaktivitäten jenseits der heutigen Nutzung im Kfz.-Gewerbe.</p> <p>Welche Möglichkeiten sehen Sie, um unseren „Anforderungen“ zu entsprechen ?</p>	<p>tohaus, welches sich auch auf die westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen erstreckt. Im Bebauungsplan Nr. 196 werden basierend auf den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten auch Nutzungsregelungen für den Einzelhandel getroffen. Das Grundstück Am Schlagbaum 4 liegt im geplanten GE_e 1. Auf dem Grundstück ist heute kein Gebäude aufständig, es wird nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt und ist auch so entsprechend genehmigt. Das GE_e 1 liegt im Gebiet des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße. Gemäß der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2013 sollen in diesem Bereich nur ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Betriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt oder andere Nahversorgungszentren haben. Entsprechend wurde im GE_e 1 nur Einzelhandel dieser Sortimentsgruppe ausnahmsweise zugelassen. Für die bereits genehmigte Nutzung besteht jedoch Bestandsschutz, sodass die derzeitige Nutzung des Grundstückes weiter beibehalten werden kann. Ansonsten können hier sonstige gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Das Grundstück ist zudem aufgrund seines Zuschnitts und der geringen Breite (knapp 17m) auch nur bedingt für eine Ausstellungshalle für den KFZ-Handel geeignet. Zudem kann das Grundstück auch zukünftig für nicht einzehandelsrelevante Bereiche des Autohauses, wie z.B. eine KFZ-Werkstatt, Waschstraße oder Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Das Grundstück Am Schlagbaum 8 liegt im festgesetzten GE_e 2. Die Flächen des GE_e 2 liegen außerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und der städtebaulichen Zielsetzung, Gewerbegebiete primär für produzierende oder Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten, wurden im GE_e 2 sämtliche Einzelhandelsnutzungen außer dem Annexhandel ausgeschlossen. Aufgrund</p>
--	--	--

				<p>des bestehenden Gewerbeflächenmangels in der Stadt Haan kann auch nicht empfohlen werden, die Gewerbegebiete für weitere Einzelhandelsnutzungen zu öffnen, da dies durch die höheren Gewinnmargen beim Verkauf von Flächen für Einzelhandelsnutzungen nur zu einer weiteren Verknappung der Gewerbeflächen für produzierende Betriebe führen würde. Für das bestehende Autohaus wurde jedoch eine Ausnahmeregelung nach § 1 (10) BauNVO getroffen, wonach das Autohaus oder dessen Erneuerung allgemein zulässig sind. Mögliche Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig. Hierdurch ist der Fortbestand des Autohauses gesichert, bei Aufgabe der Nutzung ist dann jedoch nur noch eine gewerbliche Nutzung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört.</p>
--	--	--	--	--