

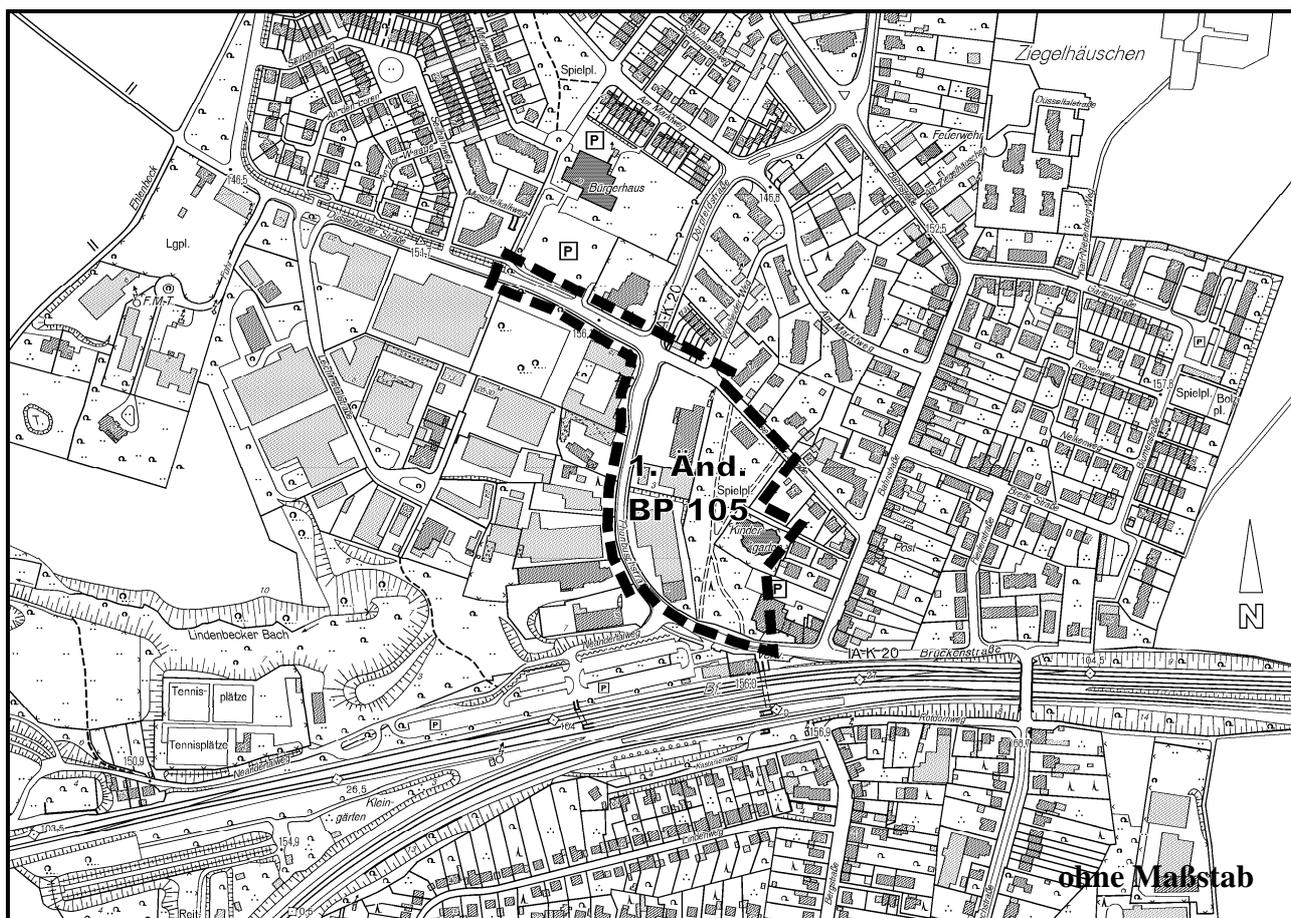


# Stadt Haan

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Thunbuschstraße“ im Verfahren nach § 13 BauGB

### Begründung

in der Fassung vom 25.02.2010



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.11.1997, Nr. L 31 / 97

#### Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ mit dem Entwurf des Bauleitplanes öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am \_\_\_\_ zugestimmt.

Stadt Haan  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Haan, den \_\_\_\_  
(Stadtoberbaurat)

Rautenberg

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105  
„Thunbuschstraße“ in der Fassung vom 25.02.2010**

**Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele .....</b>         | <b>3</b> |
| <b>1.1 Lage des Plangebietes .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen .....</b>                          | <b>3</b> |
| <b>1.3 Anlass und Ziel der Planung .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren .....</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Art der Baulichen Nutzung .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3. Umweltverträglichkeit .....</b>   | <b>5</b> |
| <b>4. Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung .....</b>                        | <b>5</b> |
| <b>5. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen .....</b>                                       | <b>5</b> |

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Fläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 105, welcher zwischen der Düsselberger Straße im Norden, der Thunbuschstraße im Westen und Süden sowie den rückwärtigen Grundstücksteilen entlang der südlichen Bahnstraße liegt. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha.

### **1.2 Bestehendes Planungsrecht und bisherige Nutzungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 aus dem Jahre 1981 setzt entlang der Thunbuschstraße ein gegliedertes Gewerbegebiet fest mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,2 und einer maximal II-geschossigen Bebauung. Das Gewerbegebiet ist zur nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Düsselberger Straße aus Immissionsschutzgründen nach § 1 (4) Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend herab gegliedert worden, dass in dem nördlichen Teilbereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i.S. des § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,6 und einer maximal III-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Nach Osten schließt sich an das Gewerbegebiet die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parkanlage des Thunbuschparks an. Hierin ist zudem unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet eine Spielplatzfläche des Typ B durch eine Nutzungsgrenze vorgegeben worden. Im Osten schließt sich zudem noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten an, welche jedoch nur die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes erfüllt.

Das Plangebiet wird heute im Bereich der Thunbuschstraße durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet des BP Nr. 105 aber auch durch die des westlich angrenzenden BP Nr. 92 geprägt. Der östlich angrenzende Thunbuschpark stellt mit seinem alten Baumbestand und den integrierten Spielbereichen neben der aufwändig gestalteten und belebten Bahnstraße die repräsentative Eingangssituation des Ortsteils Gruitens in Bezug zum südlich angrenzenden Bahnhof dar.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 105 grenzt an das im Einzelhandelskonzept Haan (CIMA Köln, 2006) ausgewiesene Stadtteilzentrum Gruitens an 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. An der Einmündung der Düsselberger Straße in die Thunbuschstraße hat sich ein Lebensmittel-Discounter auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma "Liebaug & Nimscholz" angesiedelt. Hierdurch wurde die Nahversorgungssituation für den Ortsteil Gruitens deutlich gestärkt. Die Verkaufsfläche des Discounters liegt unterhalb der Kriterien der Großflächigkeit und ist somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zulässig.

### **1.3 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Haan ist bestrebt, die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 vorhandene Nutzungsmischung aus Nahversorgung und gewerblichen Nutzungen zu sichern. Auch die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen in Durchmischung mit anderen, nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Hierdurch soll das Stadtteilzentrum Gruitens maßvoll ergänzt und im Sinne eines durchgrüntes, attraktiven und belebten Stadtquartiers aufgewertet werden.

Aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungen ergeben sich in Industrie- und Gewerbegebieten jedoch immer wieder Leerstände, die es konkurrierenden Nutzungen ermöglichen, in diese Bereiche

einzuordnen. Im Rahmen eines solchen Leerstandes wurde ein Nutzungsänderungsantrag für die Errichtung einer Spielhalle im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 eingereicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 (Rechtsgrundlage: BauNVO 1977) schließt die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" für die festgesetzten Gewerbegebiete nicht aus. Gebietsverträgliche Vergnügungsstätten sind daher derzeit grundsätzlich im Plangebiet zulässig.

Spielhallen und auch andere Vergnügungsstätten wie Discotheken und Amüsierbetriebe insbesondere mit sexuellem Charakter können vorhandene, benachbarte Nutzungen erheblich beeinträchtigen und entwerten. Anzuführen sind hier insbesondere folgende Aspekte:

- Durch die Errichtung von Vergnügungsstätten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 werden die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen für ergänzende Handels- und Dienstleistungsnutzungen zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Gruiten anderweitig gebunden. Auch der Schaffung von sonstigen, qualifizierten Arbeitsplätzen im Bereich des nichtstörenden Gewerbes wird entgegen gewirkt.
- Vergnügungsstätten haben aufgrund ihrer äußeren Gestaltung (Leuchtreklame, beklebte Schaufenster) häufig negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild, was insbesondere im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums Gruiten und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof städtebaulich nicht gewünscht ist.
- An die Gewerbegebiete des BP 105 grenzt unmittelbar der Thunbuschpark mit seinen großen Kinderspielflächen für Kleinkinder und Jugendliche sowie die Kindertageseinrichtung "St. Nikolaus" an. Vergnügungsstätten stehen aufgrund ihrer Außenwirkung und ihrer z.T. jugendgefährdenden Angebote im Widerspruch zu diesen sensiblen Nutzungen.

Zusammenfassend ist somit zu befürchten, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet des BP 105 dem Ziel, den Ortskern von Gruiten als Handels- und Dienstleistungszentrum und Standort von qualifizierten Arbeitsplätzen zu entwickeln, entgegengewirkt wird. Zudem sind negative stadtgestalterische Auswirkungen auf den Ortseingangsbereich zu befürchten und die Ansiedlung steht im Widerspruch zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen. Aufgrund dessen sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Im Haaner Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsart grundsätzlich möglich und umsetzbar ist.

#### **1.4 Erforderliches Planänderungsverfahren**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da durch die Änderungen auch keine Vorhaben die der UVP-Pflicht unterliegen vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt werden. Entsprechend wurde gemäß dem Beschluss des Rates vom 15.12.2009 auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

#### **2. Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier: Art der Baulichen Nutzung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden ausschließlich die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 105 behalten weiter ihre Gültigkeit und werden nicht verändert.

##### **Gewerbegebiete**

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 werden dahingehend ergänzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem städtebaulichen Ziel, den Ortskern von

Gruiten als Handels- und Dienstleistungszentrum und Standort von qualifizierten Arbeitsplätzen zu entwickeln, entsprochen werden.

### **3. Umweltverträglichkeit**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt, so dass hieraus kein über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehender Kompensationsbedarf entsteht. Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe der zur Verfügung stehenden Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 (2) Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

### **4. Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 werden keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt, so dass sich sowohl bezüglich der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.

### **5. Finanzierung, bodenordnende Maßnahmen**

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 sind für die Stadt Haan keine Kosten verbunden, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.