
STADT BAD HÖNNINGEN



**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"IM MANNENBERG"**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden nach § 4 (2) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

Stadt Bad Hönningen
2. Änderung des Bebauungsplans
„Im Mannenberg“
Begründung

Stand:

19.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Überblick über das formelle Verfahren.....	5
2.2	Gegenstand der Änderung.....	5
2.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	5
2.4	Eingriffsregelung.....	6
3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....	7
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die städtebauliche Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in einem Teilgebiet des Plangebiets zu schaffen. Das Änderungsgebiet umfasst die Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist durch eine gewachsene Struktur aus Gewerbebetrieben und Einzelhandelnutzungen geprägt. Diese Nutzungen sichern die Funktionsfähigkeit des Gebiets und tragen zur Versorgung und Attraktivität des Standortes bei. Bisher war die Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch die Textfestsetzungen (u. a. Nr. 1.2.3) vollständig ausgeschlossen. Damit war eine Steuerung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Ergänzung bislang nicht möglich. Dieser Ausschluss gilt unabhängig von der jeweils festgesetzten Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet.

Die Änderung ist aus Sicht der Stadt vertretbar, um auf aktuelle Nachfrageentwicklungen zu reagieren. Durch die gezielte Öffnung für Spielhallen soll eine Ergänzung des Nutzungsspektrums erreicht werden, die die Attraktivität des Gewerbe- und Sondergebiets insgesamt stärkt, ohne die Eigenart der vorhandenen Nutzungen zu beeinträchtigen.

Die Änderung verfolgt daher das Ziel, das vorhandene Angebot der gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu sichern und zugleich eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zu ermöglichen.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit der Eigenart des Gebiets vereinbar sind. Die Änderung des Bebauungsplans hebt den bisherigen generellen Ausschluss auf und eröffnet die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet nach wie vor ein hohes Maß an städtebaulicher Ordnung, die zum einen eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert. Sie vermeidet eine Überkonzentration und den damit verbundenen „Trading-down“-Effekt im Bebauungsplangebiet bzw. in der gewachsenen Struktur. Außerdem wird eine gezielte Steuerung hinsichtlich Lage, Anzahl und Größe der Spielhallen ermöglicht.

Damit wird die Attraktivität des Gebiets unterstützt, ohne die Eigenart der vorhandenen Nutzungen bzw. die jeweilige Zweckbestimmung der im Bebauungsplan zulässigen Baugebiete zu beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen ist gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten. Besonders schutzbedürftige Einrichtungen wie Schulen liegen nicht in räumlicher Nähe. Zudem bleibt die Textfestsetzung 1.3.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unberührt. Demnach ist ein Nachtbetrieb in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr unzulässig.

Der seitens der Stadt anvisierte Änderungsinhalt basiert auf den Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung. Somit kann sichergestellt werden, dass die künftige Zulässigkeit von Spielhallen städtebaulich verträglich ausgestaltet wird.

Die Ergänzung trägt insgesamt dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts zu sichern und zugleich eine maßvolle Erweiterung des Nutzungsspektrums zu ermöglichen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Stadtrat Bad Hönningen hat in der Sitzung am XXX. die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Mannenberg“ beschlossen.

Die 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

2.2 Gegenstand der Änderung

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung ist Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich die Textfestsetzung Nr. 1.2.3 und hier die künftig ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung.

In diesem Zusammenhang wird daher darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zum Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung und der 1. Änderung unverändert.

Die „sonstigen“ textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung. Sie gelten unverändert weiter.

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Inhalts der 2. Änderung wird die planerische Grundkonzeption insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen. Die Steuerungsfunktion wird durch die lediglich nur „Ausnahmsweise-Zulässigkeit“ gewahrt und es bedarf in jedem Einzelfall der Prüfung einer Gebietsverträglichkeit.

Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Demnach unterliegt das Vorhaben – wie oben beschrieben – nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Die angestrebte Änderung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Dies ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht der Fall, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung etwaiger Natura-2000-Schutzgebiete vorliegen.

Des Weiteren bestehen für die vorliegende Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts werden die gesetzlichen Vorgaben des § 13 BauGB berücksichtigt. Und die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB ist möglich.

2.4 Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist die Eingriffsregelung bei einer Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Im vorliegenden Planungsfall wird lediglich der Zulässigkeitskatalog in einem Teilgebiet des Bebauungsplans geändert. Die sonstigen geltenden Festsetzungen bleiben unverändert und gelten uneingeschränkt fort.

Somit wird kein eingriffsrelevanter Tatbestand ausgelöst, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt.

Außerdem werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Flächen berührt, die gemäß den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben eine Ausgleichsfunktion übernehmen. Die Eingriffsregelung ist somit im vorliegenden Planungsfall nicht anzuwenden.

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Mannenberg“ trifft für die von der 2. Änderung betroffenen Flächen den schon mehrfach erwähnten Ausschluss von Vergnügungsstätten i.S. des § 8 (3) Nr. 4 BauNVO.

Der Ausschluss umfasst unabhängig von der jeweils im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung das gesamte Bebauungsplangebiet. Eine weitergehende Erläuterung, die seinerzeit zum Ausschluss der Vergnügungsstätten geführt hat, ist der Begründung zum geltenden Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

In Ergänzung hierzu ist auf die nachfolgende Textfestsetzung zu verweisen, die einen Nachtbetrieb von 22.00 bis 06.00 Uhr ausschließt.

Nachfolgend sind die änderungsrelevanten Textfestsetzungen abgebildet:

Textfestsetzung 1.2.3	Textfestsetzung 1.3.2
<p>1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E)</p> <p>Das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet GE(E) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die Einrichtung von Vergnügungsstätten ist unzulässig.</p>	<p>1.3.2 Einschränkungen im Sondergebiet „SO 2“ und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE (E)</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit „SO 2“ und GE(E) gekennzeichneten Flächen darf ein flächenbezogener Schalleisungspegel von $LW = 60 \text{ dB(A)/qm}$ am Tage nicht überschritten werden. Ein Nachtbetrieb (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) ist unzulässig.</p>

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Begriff der Vergnügungsstätten umfasst verschiedene Unterarten von Einrichtungen, wie etwa Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale oder bordellartige Betriebe. Diese Unterarten unterscheiden sich erheblich in ihrer Eigenart und ihren möglichen Auswirkungen auf die Gebietsstruktur. Aus diesem Grund sieht die Stadt ein fortbestehendes Erfordernis für die gezielte Steuerung von Vergnügungsstätten.

Die planungsrechtliche Steuerung dient insbesondere der Vermeidung von Überkonzentrationen und dem damit verbundenen „Trading-down“-Effekt, wie er in der Rechtsprechung mehrfach festgestellt wurde. Diese Effekte können die Eigenart eines Gewerbegebiets bzw. der vorhandenen Gebietsstruktur gefährden und die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Nutzungen beeinträchtigen.

Die städtische Zielsetzung besteht darin, die Attraktivität des Gebiets zu unterstützen, ohne die Eigenart der vorhandenen Nutzungen oder die jeweilige Zweckbestimmung der im Bebauungsplan zulässigen Baugebiete zu beeinträchtigen. Dies wird durch die „nur“ ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 BauNVO abgesichert. Damit ist gewährleistet, dass die Stadt und die zuständige Baugenehmigungsbehörde in jedem Einzelfall zu prüfen haben, ob sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Umfang in das jeweilige Baugebiet einfügt (= „Gebietsverträglichkeit“).

Darüber hinaus steht das Nachsteuerungsinstrumentarium des § 15 BauNVO zur Verfügung. Dieses ermöglicht es, Vorhaben zu versagen, die trotz grundsätzlicher Zulässigkeit im Einzelfall städtebaulich unzulässig wären, etwa aufgrund von Größe, Lage oder Auswirkungen auf die Umgebung.

Im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit der vorgesehenen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen ist festzustellen, dass sich im räumlichen Umfeld des Änderungsgebiets keine Schulen, Kindertagesstätten oder sonstigen Jugendeinrichtungen befinden. Damit sind keine unmittelbaren Konflikte mit Einrichtungen zu erwarten, die in besonderem Maße schutzbedürftig sind.

Die planungsrechtliche Steuerung gewährleistet zudem, dass die Ansiedlung von Spielhallen ausschließlich in einem eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgt, das durch gewerbliche und benachbarte einzelhandelsbezogene Nutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung der sozialen Infrastruktur oder eine Gefährdung jugendlicher Personengruppen ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Kombination aus ausnahmsweiser Zulässigkeit (§ 8 Abs. 3 BauNVO) und der Möglichkeit der Nachsteuerung (§ 15 BauNVO) wird sichergestellt, dass die sozialverträgliche Einbindung von Spielhallen in die vorhandene Gebietsstruktur gewährleistet bleibt.

Das im Umfeld vorhandene Wohnen bleibt durch die Textfestsetzung Nr. 1.3.2 des bestehenden Bebauungsplans weiterhin geschützt. Nach den geltenden Festsetzungen ist ein Nachtbetrieb im Plangebiet ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass von den ausnahmsweise zulässigen Spielhallen keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung zur sensiblen und störanfälligen Nachtzeit ausgehen.

Die Regelung trägt dazu bei, die Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten. Sie verhindert insbesondere nächtliche Lärmbelastungen und sichert die Ruhezeiten der angrenzenden Wohnbevölkerung. In Verbindung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 BauNVO und der Nachsteuerungsmöglichkeit nach § 15 BauNVO wird somit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzungsergänzung und Schutz der Wohnnutzung erreicht.

Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt sowohl öffentliche Belange – wie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Vermeidung von Überkonzentrationen und die Wahrung der Gebietsstruktur – als auch private Belange, insbesondere Investitionsinteressen von Betreibern i.S. des § 1 (8a) BauGB (= Belang der Wirtschaft).

Mit der Änderung des Bebauungsplans kann aus Sicht der Stadt eine maßvolle Öffnung für Spielhallen herbeigeführt werden, die neue wirtschaftliche Möglichkeiten eröffnet, zugleich aber durch die Ausnahmecharakteristik und die Einzelfallprüfung städtebaulich verträglich bleibt.