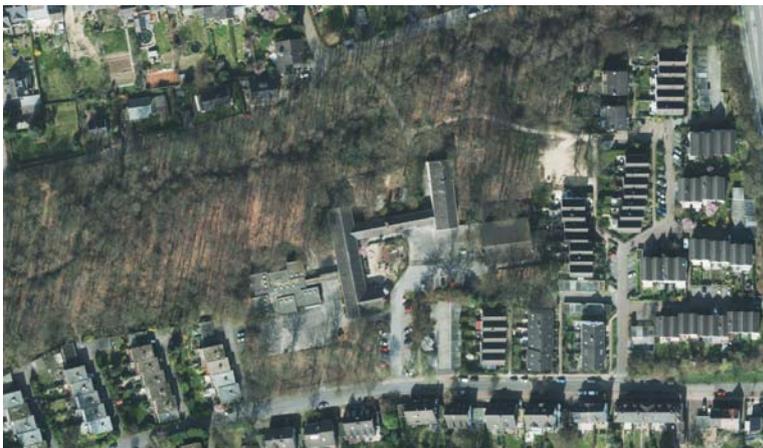


Stadt Haan



35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bachstraße“

Begründung (Vorentwurf)



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stand: 07.06.2016

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass der Planung

- 1.1. Anlass und Ziele der Planung

2. Planerfordernis

3. Situationsbeschreibung

- 3.1. Lage des Plangebiets
- 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

4. Vorgaben und Bindungen

- 4.1. Regionalplan
- 4.2. Flächennutzungsplan
- 4.3. Landschaftsplan
- 4.4. Verbindliches Baurecht

5. Städtebauliche Planung

- 5.1. Beabsichtigte Änderung der Nutzung
- 5.2. Verkehrliche Erschließung
- 5.3. Technische Infrastruktur

6. Wald

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Artenschutz

9. Klimaschutz

10. Altlasten/ Bodengutachten

II. Umweltbericht

I. Begründung

1. Anlass der Planung

1.1. Anlass und Ziele der Planung

Das Grundstück Bachstraße „ehemalige Waldschule“ mit dem aufgegebenen Schulgebäude soll zukünftig neu genutzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer bis zu 5-gruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) und eines kleinen Wohngebiets auf den übrigen verbleibenden Flächen. Die bisher für eine KITA und Flüchtlingsunterkünfte zwischengenutzten Schulgebäude mit Turnhalle sollen dazu abgebrochen werden.

2. Planerfordernis

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans und Neuaufstellung Bebauungsplan) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Der überwiegende Teil der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Für die verbleibende Teilfläche, auf dem der Standort für die Kita entwickelt werden soll wird die Zweckbestimmung in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

3. Situationsbeschreibung

3.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan und umfasst das Areal des ehemaligen Schulstandortes „Grundschule Bachstraße“. Die Bachstraße bildet die südliche Plangebietsgrenze. Westlich und östlich wird das Plangebiet von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bachstraße umgrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die bewaldete Tallage des Sandbaches gebildet.

Das Plangebiet Schulgrundstück Waldschule Bachstraße umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 31, die Flurstücke 384, 385 (tlws.), 471, in der Flur 42 das Flurstück 923 (tlws.) und in der Flur 40 die Flurstücke 497, 854 (tlws.) und 889. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 13.900 m². Die genaue Abgrenzung des Planänderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

Der zu überplanende Bereich ist Bestandteil eines nach Westen abdachenden, in die Terrassenleiste der Hildener Heide übergehenden niederbergischen Bachtals. Der Höhenunterschied zwischen der Sohle des Sandbaches und der südlich parallel verlaufenden Bachstraße beträgt ca. 10 m.

Der Bereich war auf Grund der wenig ergiebigen Böden bis in die 50-iger Jahre hinein von extensiver Landwirtschaft geprägt (Wiesen- und Weideland mit vereinzeltem, standortgerechtem Gehölzbestand). Weitgehende Nutzungsaufgabe in den 40-iger und 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts führte zur Entwicklung von naturnahen Waldbereichen. Zur Zeit ist nur der eigentliche Talraum lückenlos bewaldet; allerdings befinden sich noch isolierte Waldreste in Form von großen Einzelbäumen bzw. Baumgruppen mit noch erhaltener Waldbodenstruktur über das Gelände verteilt (zum Beispiel in guter Ausprägung südlich der Turnhalle) und selbst in den Hausgärten der östlich angrenzenden, in den späten 80-iger und 90-iger Jahren entstandenen Wohnbebauung (Einzelbäume, vorwiegend Eichen und Buchen). Das Sandbachtal hat auf Grund der intensiven Besiedlung in den letzten Jahrzehnten eine zunehmende Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung erhalten.

Der Gebäudebestand des eigentlichen Schulgrundstücks besteht aus den zweigeschossigen Schulgebäuden aus den 50-iger Jahren bzw. aus den 60-iger Jahren (westlicher Pavillon Trakt) sowie einer Turnhalle im Osten des Grundstücks. Der Pavillon dient gegenwärtig als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende. Im zweigeschossigen Schultrakt sind im EG der Kindergarten der Privaten Kindergruppe Haan beheimatet, das Untergeschoss ist in 2014 als Wohnunterkunft für Asylsuchende und Flüchtlinge hergerichtet worden

Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt (Schulhöfe, Ausnahme: Schulgarten am Hauptgebäude, rückwärtige Freiflächen). Zwischen dem Schulhof des westlichen Schulgebäudes und der Bachstraße befindet sich innerhalb eines prägenden Eichenbestandes ein mit natürlichen Spielelementen ausgestatteter Spielplatz.

Die Form des Schulgebäudes bewirkt einen Geländeversatz von einem Geschoss (ca. 3 m). Somit tritt es zum Innenbereich eingeschossig, zum Talraum hin 2-geschossig in Erscheinung; das ehemals geneigte, natürliche Gelände wurde auf diese Weise für die Schulgebäude und Freiflächen terrassiert.

Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus verdichteten Hausgruppen in Ost-West-Richtung.

4. Vorgaben und Bindungen

4.1. Regionalplan

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Schulgrundstück als „*Fläche für den Gemeinbedarf*“ mit der Zweckbestimmung „*Schule*“ und „*sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ dar. Daran nördlich angrenzend ist der Bereich des Sandbachtals als „*Wald*“ dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Wald- und Gemeinbedarfsflächen orientiert sich

4.3. Landschaftsplan

Das Sandbachtal ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann erfasst, welcher diesen Naturraum im Rahmen des Verfahrens zu seiner 2. und 3. Änderung als *Landschaftsschutzgebiet (LSG)* festsetzt hat. Da die Festsetzung erst nach der Rechtskraft des Haaner Flächennutzungsplanes erfolgt ist, ist diese nachrichtliche Darstellung nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Haan enthalten. Stattdessen wurde die Abgrenzung der

Gemeinbedarfsfläche entsprechend des bisher verbindlichen Baurechtes (Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Haan), welches sich nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Altverordnung der Bezirksregierung vor Inkrafttreten des Landschaftsplans richtet, vorgenommen. Aufgrund dessen liegt die südliche Grenze des LSG zum Teil in dem als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzten Bereich des Schulgeländes.

4.4. Verbindliches Baurecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.10.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31; der Zufahrtsbereich des Schulgrundstücks ist Bestandteil seiner 2. Änderung (s. u.). Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das Gelände der Waldschule ein „*Allgemeines Wohngebiet*“ mit der Überlagerung „*Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule*“ fest. Gebäude sind in geschlossener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen auf Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 bzw. mit einer GFZ von 0,7 zu errichten. Baugrenzen zur Bestimmung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auf dem Schulgrundstück sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 31 erfüllt im Bereich des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Schulgrundstücks nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB, da er hier keine Festsetzung von Baugrenzen zur Definition der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen enthält (s. o.). Als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan entfalten seine Festsetzungen ihre Wirkung hier nur im Rahmen von Vorhabengenehmigungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Eine Zugehörigkeit zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist zumindest für den hinteren Bereich des Schulgrundstücks (etwa nördlich einer Linie zwischen dem Kinderspielplatz Sanddornweg und dem Wendehammer der Stichstraße zu den Häusern Bachstraße 90-96) anzunehmen. Daraus folgt, dass bei einer Reaktivierung des Bereichs als Wohngebiet die noch vorhandenen, natürlichen Elemente in der planerischen Abwägung ggfs. stärker zu würdigen sind, als im Rahmen einer „normalen“ Innenentwicklung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 bereits nördlich der aktuellen Grenze des Landschaftsschutzgebiets hinter die Festsetzungen des Landschaftsplans zurück treten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 (Rechtskraft 14.11.1987) umfasst die Flächen zwischen der Einfahrt zum Schulgrundstück und der Bebauung am Sanddornweg. Dieser setzt den Zufahrtsbereich als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ und den Bereich des separaten Gehwegs als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Östlich hiervon schließt ein „Allgemeines Wohngebiet“ an, auf dem zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baufenster für max. 2-geschossige Hausgruppen festgesetzt sind. Diese Festsetzung erfolgte als gleichartige Ergänzung des weiter östlich bereits entwickelten Allgemeinen Wohngebiets Sanddornweg.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 liegt außerhalb des Plangebietes. Sie setzt für die Flächen südlich der Bachstraße eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit überwiegend Doppelhäusern fest. Zur ökologischen Vernetzung des südlich anschließenden, weitgehend isolierten Moorbirkenwäldchens in Richtung des Sandbachtals ist die Straßenrandbebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche unterbrochen worden.

5. Städtebauliche Planung

5.1. Beabsichtigte Änderung der Nutzung

Der überwiegende Teil der östlichen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die verbleibende Teilfläche, auf dem der Standort für die Kita entwickelt werden soll, erhält die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Abgrenzung der Waldfläche soll zukünftig der Geltungsbereichsgrenze der dem Landschaftsschutz unterliegenden Waldfläche des Bachtals entsprechen. Insofern wird hier die Waldflächendarstellung etwas vergrößert.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Bachstraße erschlossen.

5.3. Technische Infrastruktur

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation erfolgen. Details hierzu sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird heute überwiegend über die vorhandene Regenwasserkanalisation entwässert. Die Regenwässer werden über einen südlich der Bebauung Bachstr. verlaufenden Regenwasserkanal über die Erkrather Str. in die Hildener Heide geführt, wo die Niederschlagswässer vor dem Hochwasserrückhaltebecken Sandbach-Hilden des BRW in den Sandbach / Hoxbach eingeleitet werden. Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden wird, entfällt die gemäß § 51a LWG NRW vorgegebene Verpflichtung zur ortsnahen Versickerung oder Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist im Rahmen einer Entwässerungsplanung konkret zu prüfen, ob die zukünftig anfallenden Niederschlagswässer noch von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden können oder ob zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und/oder Einleitung erforderlich werden.

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikationsleitungen und Energie (Gas) ist über die öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

6. Wald

Die Abgrenzung der Waldflächen erfolgte im bisher rechtskräftigen FNP entsprechend dem bestehenden verbindlichen Planungsrecht (s. hierzu auch Pkt. 4.4). Nunmehr soll die Abgrenzung der Waldflächen entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Landschaftsplanes und der hierin festgesetzten südlichen Grenze des

Landschaftsschutzgebietes Sandbachtal erfolgen. Somit wird die Waldflächenausweisung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen FNP im nordöstlichen Plangebiet um bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche erweitert.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im weiteren Verfahren wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zur Bauleitplanung erstellt. Auf Basis des LPF können die vorhandenen naturnahen Elemente bei der Entwurfserstellung berücksichtigt werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nach den einschlägigen Bewertungsmethoden durchzuführen.

8. Artenschutz

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange sind in die Planung zu integrieren. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist für jedes Planverfahren obligatorisch und hier auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen (LSG Sandbachtal, alter Baumbestand im Plangebiet) auch mit der notwendigen Erfassungstiefe erforderlich und wird in den weiteren Verfahren ergänzt.

9. Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10. Altlasten/ Bodengutachten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor. Durch die Planung werden keine Böden mit besonders hoher, hoher, mittlerer oder geringer Bedeutung gemäß Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann in Anspruch genommen. Die bauliche Nutzung erfolgt ausschließlich auf bereits anthropogen beeinflussten Flächen gemäß der vorgenannten Karte.

II. Umweltbericht

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.