

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	05.05.2011
Planungs- und Umweltausschuss	10.05.2011

**Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg"**

hier: **Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB,**

**Beschluss der Planungsziele**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1./ Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt in Haan-Gruiten, im südöstlichen Bereich des Baugebietes Hasenhaus. Es wird begrenzt von der Wohnbebauung "Zur alten Brennerei" im Norden, durch die K 20n im Osten, im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Wohnbebauung an der Gartenstraße und im Westen durch die Düsseltalstraße. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

2./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

3./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen."

**Sachverhalt:**

**1./ Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 138 "Hasenhaus" hat am 06.06.2003 Rechtskraft erlangt (s.Anlage1). Im Rahmen der Planung war unter anderem die Frage zu klären, welchen Bedarf an Kinderspielplätzen durch das neue Wohngebiet Hasenhaus ausgelöst wird. Hierzu wurde im Jahr 2003 ein neuer Spielflächenleitplan für den Stadtteil Gruiten erarbeitet. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil

Gruitens bereits ohne das Baugebiet Hasenhaus ein dringender Bedarf für einen Ortsteilspielplatz bestand. Durch das Baugebiet Hasenhaus mit seinen geplanten 280 Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärft. Gemäß dem Gutachten ist für eine ausreichende Versorgung des Stadtteils Gruitens die Anlage eines Ortsteilspielplatzes (ehemals Spielplatz der Kategorie A/B gemäß Ministerialerlass v. 31.07.1974) in einer Größenordnung von rund 1ha zwingend erforderlich. Die Herstellungskosten hierfür wurden mit 352.500 € beziffert. Als Standort für einen solchen Spielplatz favorisiert der Gutachter die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche süd-östlich des Baugebietes Hasenhaus. Folgende Gründe werden hierzu aufgeführt:

- günstige Entfernung des Standorts zu einem Großteil der Wohnbebauung und gute Abschirmbarkeit durch Umpflanzung
- günstige topographische Lage östlich der Wohngebiete (Minimierung der Lärmimmissionen durch vorherrschende Westwind-Wetterlagen)
- Nähe zum erwarteten kinderreichsten Wohngebiet Gruitens, dem Baugebiet „Hasenhaus“
- Minderung des im südlich angrenzenden Spielbezirk „2E“ (Gartenstraße/Blumenstraße) vorhandenen Defizits
- Lage des Standorts deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP).

Entsprechend der Ergebnisse des Spielflächenleitplanes 2003 wurde der Projektträger des Baugebietes Hasenhaus im Rahmen eines Folgekostenvertrages dazu verpflichtet, anteilig die Kosten für die Anlage des Ortsteilspielplatzes zu übernehmen. Da die Planungen zum Baugebiet Hasenhaus damals schon sehr weit voran geschritten waren und die Realisierung des Baugebietes nicht durch die Planungen für den Ortsteilspielplatz verzögert werden sollten, wurde beschlossen, den Spielplatz über ein separates Bauleitplanverfahren abzuwickeln.

Im Jahr 2005 wurde dann für den Ortsteilspielplatz eine ca. 1 ha große Fläche im Anschluss an die im Südosten des Baugebietes Hasenhaus ausgewiesene öffentliche Grünfläche erworben (s. Anlage 2). Nachdem nunmehr rund 2/3 des Baugebietes Hasenhaus entwickelt wurden, soll nunmehr die erforderliche Bauleitplanung für die Realisierung des Spielplatzes eingeleitet werden. Zeitgleich beabsichtigt die Verwaltung bereits die Detailplanung für den Spielplatz zu beginnen, da diese, insbesondere im Bezug auf die angedachte Anlage eines Kleinspielfeldes, auch für die Abwicklung der Bauleitplanung erforderlich ist. Hierfür wurden entsprechende Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung eingebracht.

Des Weiteren hat der Projektträger des Baugebietes Hasenhaus Anregungen bzgl. einzelner Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 138 vorgebracht. Zum einen beabsichtigt die Projektbau Düsseltal die bisher für die Anlage eines Kindergartens am Karl-Niepenberg-Weg vorgesehenen Flächen für Wohnungsbau zu nutzen. Es ist vorgesehen hier wie angrenzend bereits durch eine Wohnungsbaugesellschaft erfolgt, Geschosswohnungen zu errichten.

Zum anderen wurde seitens der Projektbau Düsseltal angeregt, die im WA 10 vorgesehene Bebauung durch drei Stadtvillen zu Gunsten einer weiteren Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern um zu planen. Als Begründung wird die Nachfragesituation für diese Flächen angeführt. Im Ortsteil Gruitens besteht demnach nur eine geringe Nachfrage an Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Dies habe sich bei der Vermarktung des bereits im WA7 an der Düsselstalstraße errichteten Gebäudekomplexes gezeigt. An dem Erwerb von Einzel-, Reihen- und Doppelhaushälften bestünde aber weiterhin eine hohe Nachfrage.

## **2./ Lage des Plangebietes und bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt in Haan-Gruiten, im südöstlichen Bereich des Baugebietes Hasenhaus. Es wird begrenzt von der Wohnbebauung "Zur alten Brennerei" im Norden, durch die K 20n im Osten, im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Wohnbebauung an der Gartenstraße und im Westen durch die Düsselstalstraße (s. Anlage 3). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 2,4 ha auf. Das Plangebiet umfasst somit die zu ändernden Wohnbauflächen sowie die erworbene Fläche für den Kinderspielplatz zzgl. der angrenzenden Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan weist für das Wohngebiet Hasenhaus Wohnbaufläche aus (s. Anlage 4). Südöstlich des Wohngebietes, zwischen der K 20n und der Wohnbebauung an der Gartenstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz der Kategorie A“ dargestellt. Die beabsichtigten Planungsziele sind somit aus dem FNP entwickelt.

### *Verbindliche Bauleitplanung*

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind bereits heute im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 "Hasenhaus" als Wohnbauflächen bzw. die Flächen am Karl-Niepenberg-Weg zusätzlich noch mit der Festsetzung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen (vgl. Anlage 5). Die Wohnbaufläche an der Düsselstalstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>6</sup>), mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 ausgewiesen worden. Entsprechend der an dieser Stelle bisher vorgesehenen Bebauung mit Stadtvillen wurde hier eine maximal dreigeschossige, offene Bebauung mit Zeltdach festgesetzt. Die drei Baukörper wurden um eine Private Grünfläche gruppiert, die im Westen durch die hier ebenfalls vorgesehenen Geschosswohnungsbauten eingefasst wird. Die Bebauung am Karl-Niepenberg-Weg wurde ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>10</sup>), mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, II-geschossig festgesetzt.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

## **3./ Städtebaulicher Vorentwurf , Planungsziele**

Durch die Projektbau Düsselstal ist in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet worden (s. Anlage 5), der sowohl die angedachte Wohnbauentwicklung als auch den Ortsteilsplatz und einen neuen Standort für einen möglichen Kindergarten darstellt.

### **a) Wohnbauflächen**

Im Bereich der Düsselstalstraße ist beabsichtigt anstatt der bisher vorgesehenen Stadtvillen nunmehr eine Einzel- und Reihenhausbauung vorzusehen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Stichwege, an denen sich drei Reihenhauszellen mit je 4-6 Gebäuden gruppieren. Am Ende der Stichwege ist eine Bebauung mit drei Einzelhäusern vorgesehen. Die Geschossigkeit wird von III auf II Vollgeschosse reduziert und als Dachform entsprechend der angrenzenden Bebauung ein Satteldach vorgesehen.

Am Karl-Niepenberg-Weg sollen angrenzend an die bereits realisierte Bebauung des Eisenbahner Bauvereins zwei weitere, dreigeschossige Gebäude im Geschoßwohnungsbau entstehen. Die Erschließung erfolgt über den Karl-Niepenberg-Weg. Vom Wendehammer des Karl-Niepenberg-Weges wird ein Fußweg, wie bereits schon im Bebauungsplan Nr. 138 festgesetzt, in die öffentliche Grünfläche des Ortsteilspielplatzes geführt.

#### **b) Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergartenstandort)**

Durch die geplante Wohnbauung am Karl-Niepenberg-Weg fallen die bisher im Bebauungsplan Nr. 138 vorgesehenen Flächen für einen Kindergarten und einen Hort weg. Als Ersatzstandort für einen Kindergarten ist der bisher an der Düsselstalstraße als öffentliche Grünfläche inkl. eines Kleinkinderspielplatzes festgesetzte Bereich vorgesehen.

Ein Ersatzstandort in Gruitens ist nach dem gegenwärtigen und absehbaren Stand der Kindergartenbedarfsplanung und der gesetzlich geforderten Zahl von Kindergartenplätzen zwingend erforderlich. Der nunmehr im Vorentwurf dargestellte Kindergartenstandort entspricht in der Größe in etwa den bisher am Karl-Niepenberg-Weg ausgewiesenen Flächen und zeigt auf, dass hier eine Errichtung möglich ist. Die Lage der Fläche im Zentrum des Baugebietes und angrenzend an den geplanten Ortsteilspielplatz ist für einen Kindergartenstandort grundsätzlich sehr günstig.

#### **c) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsteilspielplatz"**

Die erworbene Fläche für den Ortsteilspielplatz und die angrenzenden Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 138 sollen nunmehr zusammenfassend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsteilspielplatz" festgesetzt werden. Überbaubare Flächen im Sinne der BauNVO sind nicht vorgesehen. Die Anbindung des Gebiets an die zentrumsnahen Bereiche Gruitens ist über den „Karl-Niepenberg-Weg“ geplant. Zusätzlich soll der Spielplatz fußläufig an die Düsselstalstraße und die Straße "Zur alten Brennerei" angebunden werden. Des Weiteren könnte eine Anbindung des Spielplatzes an den straßenbegleitenden Fuß-/Radweg entlang der K 20n ermöglicht werden. Eine konkrete Entwurfsplanung für den Spielplatz liegt noch nicht vor.

Auf einer Teilfläche des Ortsteilspielplatzes soll ein Allwetterkleinspielfeld errichtet werden. Dieses soll als Ersatzstandort für den im Bereich der Blumenstraße bereits geschlossenen Bolzplatz dienen und insbesondere die Spielbedürfnisse älterer Kinder abdecken. Im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 138 wurden bereits grundsätzliche Aussagen zu der Anlage eines Kleinspielfeldes und zu den einzuhaltenden Mindestabständen getroffen (s. Anlage 7). Demnach ist die Anordnung eines Kleinspielfeldes nur dann möglich, wenn durch lärmindernde Maßnahmen ein „mittlerer“ Schallpegel von 94 dB(A) erreicht

werden kann. Durch die Ausstattung des Kleinspielfelds mit schallpegelmindernden Ballfanggittern kann diese Anforderung erfüllt werden. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Spielfeld am Hülsberger Busch gutachterlich bestätigt. Die Mindestabstände betragen unter diesen Voraussetzungen zum reinen Wohngebiet (WR) an der Gartenstraße 75 m und zum allgemeinen Wohngebiet (WA) des Baugebiets Hasenhaus 45 m. Um die Abstände einzuhalten muss das Kleinspielfeld im östlichen Teil des Spielplatzes, in der Nähe zur K 20n errichtet werden. Sobald die Entwurfsplanung zum Spielplatz vorliegt soll auf dieser Grundlage eine konkrete Schalluntersuchung unter Berücksichtigung der Topographie und der konkreten Ausbauerfordernisse vorgenommen werden. Im westlichen Teil des Spielplatzes sollen aufgrund der Nähe zu der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sowie ggf. des neuen Kindergartenstandortes, eher die Spielgeräte für die Kleinkinder hin orientiert werden.

#### **d) Landschaftspflegerische Bewertung / Artenschutz**

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewerten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine besonders zu schützenden Arten im Planungsraum vorgefunden.

Durch die vorgesehene Planung werden des Weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1 a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen sind. Insbesondere der neu ausgewiesene Kindergartenstandort, die Fläche des Ortsteilspielplatzes und die veränderte Wohnbaufläche im Bereich des WA6 sind zu bewerten. Hierzu ist im Planverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen.

#### **4./ Planverfahren**

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll unter der Ordnungsnummer Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg" geführt werden. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da für den Ortsteilspielplatz überwiegend Außenbereichsflächen mit in die Planung einbezogen werden.

#### **5./ Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung zum Bebauungsplan Nr.164 entstehen der Stadt Haan Kosten für die Erarbeitung eines Lärmgutachtens. Diese Kosten wurden im Haushalt 2011 etatisiert. Die Kosten für die Erarbeitung des Planentwurfes, die Vermessungskosten, sonstige Fachplanungskosten etc. sind durch die Projektbau Düsseltal zu übernehmen. Diese Verpflichtung ist durch einen Städtebaulichen Vertrag vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu sichern.

Die durch den Folgekostenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 "Hasenhaus" anfallenden anteiligen Kosten für den Ortsteilspielplatz wurden bereits durch den

Projektträger an die Stadt Haan gezahlt. Die Mittel wurden für den Erwerb der Spielplatzfläche ausgegeben. Auch die anteiligen Kosten für die Errichtung einer neuen Kindergartengruppe wurden bereits überwiesen. Für die Ausbauplanung des Spielplatzes wurden für das Jahr 2011 30.000€ in den Haushalt eingestellt. Ein genauer Zeitpunkt für den Ausbau des Spielplatzes wurde in den Haushaltsplanberatungen noch nicht beschlossen. Durch die beabsichtigte Planung werden jedoch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Spielplatzes geschaffen, sodass dieser bei Vorliegen ausreichender Haushaltsmittel zeitnah umgesetzt werden kann.

## **6./ Weitere Vorgehensweise**

Nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss sind die Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen. Hierbei sind diese auch zu Aussagen bezüglich des erforderlichen Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufzufordern.

Um die Bürger zu unterrichten und die Planung mit ihnen zu erörtern, ist außerdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren werden dann dem Planungs- und Umweltausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

### **Finanz. Auswirkung:**

Siehe unter 5./ in der Vorlage.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Verkleinerung des BP Nr. 138

Anlage 2: Lage der Fläche für den Ortsteilspielplatz zum BP 138 "Hasenhaus"

Anlage 3: Lage des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg"

Anlage 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP 1994

Anlage 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 "Hasenhaus"

Anlage 6: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 164

Anlage 7: Auszug aus dem Schallgutachten vom 11.03.2002 (Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138)