

Redaktionelle Änderungen der Begründung

(entfallende Texte durchgestrichen / Ergänzungen in Kursivschrift, unterstrichen)

1.6 Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt in integrierter Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 war das Gebiet für die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten kombiniert mit gewerblicher Nutzung vorgesehen.

Das verkehrsgünstig gelegene innerstädtische Grundstück bietet sich zwar aufgrund seiner Lage und der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen an. Allerdings erwiesen sich die geplanten Baustrukturen im Hinterbereich der 'Bahnhofstraße' als nicht umsetzbar.

Die Konzeption sieht daher die Realisierung von spezialisierten Wohnformen, wie bspw. einer Seniorenwohn- und / oder -pflegeeinrichtung, vor, deren Bebauungsstruktur an die Umgebung angepasst ist. Entlang der 'Bahnhofstraße' erfolgt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 vorgesehen, eine geschlossene Bebauung, die den rückwärtigen Bereich vor den Verkehrslärmbelastungen abschirmt. Im südlichen Grundstücksbereich umschließen weitere Baukörper einen Innenhof.

Um einen sinnvollen Abschluss der Flächen zur angrenzenden Freifläche sowie zur Eisenbahnstraße zu schaffen, wird im westlichen Bereich eine Randbebauung vorgesehen.

1.7 Ziel der Planung

Vorrangiges Ziel der Entwicklung ist die Schließung einer städtebaulichen Lücke in integrierter Lage, durch das Angebot einer besonderen Wohnform, die auf diesem Standort sinnvoll und umsetzbar ist. Gleichzeitig soll durch die Planung eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges durch angemessene Baustrukturen erfolgen.

Die Stadt Haan besitzt durch die Lage zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Wuppertal sowie durch einen guten Anschluss an die überregionalen Verkehrsstrassen eine besondere Lagegunst.

In Haan besteht ein Bedarf an senioren gerechten Wohnformen sowie Pflegeeinrichtungen. Ziel der Planung ist die Schaffung spezialisierten Wohnraums durch eine dem Umfeld angepasste geschlossene Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Baustrukturen des Umfeldes orientieren und damit in die vorhandene Siedlungsstruktur einpassen. Die vorhandene Nutzungsstruktur stellt ein ideales Umfeld für senioren gerechtes Wohnen dar.

Das Grundstück bietet durch seine verkehrsgünstige Lage, die vorhandene Infrastruktur sowie die Erschließungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Der Bereich ist über die vorhandenen Straßen 'Bahnhofstraße', 'Wilhelmstraße', 'Ludwigstraße' und 'Eisenbahnstraße' bereits voll erschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird für das Plangebiet das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches verfolgt.

1.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen 'Bahnhofstraße', 'Wilhelmstraße', 'Ludwigstraße' und 'Eisenbahnstraße'. Die Hauptzufahrt erfolgt über die

'Eisenbahnstraße', eine Nebenerschließung bildet die 'Ludwigstraße'. Von der 'Bahnhofstraße' her erfolgt ein direkter Zugang des straßenbegleitenden Baukörpers für Fußgänger.

Bei einer Bebauung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 könnten im Plangebiet zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden etwa 50 Wohneinheiten entstehen. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 1,8 Personen und einer angenommenen Verkehrserzeugung von 2 Fahrten pro Person pro Tag ~~Bei einer angenommenen Verkehrserzeugung von 3,5 PKW-Fahrten pro Wohneinheit pro Tag~~ ergäbe sich bei einem durchschnittlichen PKW-Besatz von 1,5 Personen dadurch eine Verkehrsbelastung von 120 ~~107~~ PKW täglich.

Bei der vorliegenden neuen Planung einer Seniorenwohnanlage mit 91 Wohnungen bzw. Plätzen ist von einer Verkehrserzeugung für Beschäftigten-, Bewohner- und Besucherverkehr von insgesamt 70 PKW-Fahrten pro Tag auszugehen. Hinzu kommen ca. vier Anlieferungsfahrten. Somit verringert sich die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen deutlich im Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht.

Sollte das Plangebiet nach der Änderung des Bebauungsplans nicht mit einer Seniorenwohnanlage sondern mit normalen Wohnungen bebaut werden, könnten im Plangebiet aufgrund der dann deutlich größeren Wohnungsgrößen zusätzlich zu den bestehenden Einheiten etwa 46 Wohneinheiten entstehen. Die Verkehrserzeugung würde sich gegenüber dem bestehenden Baurecht demnach kaum ändern.

Die Kapazitäten der umliegenden Straßen sind für die voraussichtliche Verkehrsbelastung ausreichend, da im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine höheren Verkehrsmengen erzeugt werden.

2.4 Stellplätze

Der Nachweis der *bauordnungsrechtlich* erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Baugrundstück. Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Private Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, um die Versiegelung im Plangebiet auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.

Für die bestehenden Gebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplätze vorhanden. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen des Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 6 ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die für die vorgesehene Nutzung als Seniorenpflegeeinrichtung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können so auf dem noch unbebauten Grundstück untergebracht werden, dass die Wohnbereiche der geplanten Einrichtung keiner erhöhten Schalleinwirkung ausgesetzt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt dabei überwiegend über die Eisenbahnstraße, so dass für die Bewohner der Ludwigstraße und der Wilhelmstraße keine erhöhte Verkehrslärmbelastung entsteht.

Die Ermittlung des exakten Stellplatzbedarfs erfolgt in Abhängigkeit von der detaillierten Gebäudeplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

~~Die in der zugrundeliegenden Planung für die Senioreneinrichtung vorgesehenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ermöglichen die Unterbringung von ca. 15 Stellplätzen innerhalb des Änderungsbereichs. Für eine Nutzung als Seniorenwohneinrichtung sind bei der angestrebten Bewohnerzahl mindestens 14 Stellplätze erforderlich. Es stehen also im Plangebiet ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.~~

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ein Park + Ride- Parkplatz, der zu den üblichen Besuchszeiten der Seniorenwohneinrichtung (außerhalb der allgemeinen Arbeitszeiten) von Besuchern in Anspruch genommen werden kann. Demnach verursacht die vorliegende Bebauungsplanänderung keinen zusätzlichen Parkdruck in den umliegenden Wohnstraßen.