

Anlage 4

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 95 „Bahnhofstraße / Wilhelmstraße“ – 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Fassung vom 05.01.2009

Gliederung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	2
1.1 Lage des Plangebietes	2
1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	2
1.3 Flächennutzungsplan	2
1.4 Geltendes Planungsrecht	2
1.5 Derzeitige Nutzung	2
1.6 Erfordernis der Planung	3
1.7 Ziel der Planung	3
1.8 Erschließung	4
2. Begründung der Planinhalte	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	4
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
2.4 Stellplätze	5
2.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	5
2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3. Umweltverträglichkeit	6
4. Technische Ver- und Entsorgung	7
5. Nahversorgung	7
6. Altlasten, Altablagerungen	7
7. Bodenordnende Maßnahmen	7
8. Finanzierung	7
9. Hinweise	8
9.1 Denkmalschutz	8
9.2 Kampfmittel	8

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am zugestimmt.

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELE

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt westlich der Haaner Innenstadt, östlich der Bahnlinie im Bereich zwischen der 'Bahnhofstraße', der 'Wilhelmstraße', der 'Ludwigstraße' und der 'Eisenbahnstraße'. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die 'Bahnhofstraße',
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der 'Bahnhofstraße' und der 'Wilhelmstraße',
- im Süden durch die 'Ludwigstraße' und das Grundstück der Neuapostolischen Kirche,
- im Westen durch den öffentlichen Parkplatz an der 'Eisenbahnstraße'.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 0,3 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 „Bahnhofstraße / Wilhelmstraße – 1. vereinfachte Änderung“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 1999 weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (MI) dar. Im Umfeld des Plangebietes schließt im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an; südlich und südöstlich befinden sich Wohnbauflächen. Direkt östlich an das Plangebiet anschließend befinden sich weitere gemischte Bauflächen. Weiterhin schließt im Norden eine übergeordnete Verkehrsstrasse an, auf deren nördlicher Seite wiederum eine Wohnbauflächenausweisung folgt. Westlich des Planbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, auf dieser befindet sich zudem die Ausweisung als Standort einer öffentlichen Parkfläche. Auf der westlichen Seite der Grünfläche schließen Flächen für Bahnanlagen an.

Insgesamt ist das Plangebiet überwiegend eingebettet in die Darstellung von gemischten und Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 95 „Bahnhofstraße / Wilhelmstraße“. Dieser setzt für den Änderungsbereich Mischgebiete in dreigeschossiger Bauweise fest. Die GRZ liegt bei 0,4 bzw. 0,5.

1.5 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus einer brachliegenden Wiesenfläche, in deren südwestlichem Bereich sich eine geschotterte Zufahrt zum Flurstück 472 befindet. Im nordwestlichen Bereich liegen zwei Gebäude mit erdgeschossiger gewerblicher Nutzung und darüberliegender Wohnnutzung. Das Gelände weist keinen Gehölzbestand auf.

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen 136,62 m ü. NN im Südwesten und 139,68 m ü. NN im Nordosten. Die Umgebung des Plangebietes wird vornehmlich durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohn- bzw. Mischbebauung geprägt. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die eingeschossige Neuapostolische Kirche. Im Westen wird die als öffentliche Parkanlage ausgewiesene Fläche überwiegend als Parkplatz genutzt. Dieser Bereich ist größtenteils asphaltiert.

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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes 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 ergäbe sich bei einem durchschnittlichen PKW-Besatz von 1,5 Personen dadurch eine Verkehrsbelastung von 120 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. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der Entwurfsintention und mit Bezug auf die städtebauliche Umgebung die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO beibehalten.

Im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) fügen sich aufgrund ihres Emissionsverhaltens und ihres möglichen Verkehrsaufkommens nicht in die angestrebte städtebauliche Gesamtsituation ein.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer geplanten Zwei- bis Dreigeschossigkeit am Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse gewährleistet das Einfügen der geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung; die Begrenzung der Geschosshöhe für den Verbindungsbau zwischen den überbaubaren Flächen an der Bahnhofstraße und den rückwärtigen Baukörpern auf ein Vollgeschoss dient der räumlichen Unterordnung dieses Baukörpers. Ein zu großes zusammenhängendes Bauvolumen wird dadurch vermieden.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 aus, um eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 orientiert sich an der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 95.

Um eine Einordnung der Bebauung in die Umgebung zu erreichen und ein einheitliches Straßenbild an der Bahnhofstraße zu gewährleisten, wird für die überbaubaren Flächen entlang der Straße eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich wird eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt, um eine klare Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung wird entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine den gegebenen stadträumlichen Strukturen angepasste Verteilung der Bauvolumina sichergestellt.

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.

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.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung der Bahnhofstraße ist im Plan für die straßenseitigen Fassaden der Straßenrandbebauung der Lärmpegelbereich V, für die seitlichen Fassaden der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 festgesetzt. Für das restliche Plangebiet gilt Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Nach Möglichkeit sind Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, müssen deren Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 45 dB im Lärmpegelbereich V bzw. mindestens 40 dB im Lärmpegelbereich IV aufweisen. Büro- und Praxisräume sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 40 dB im Lärmpegelbereich V bzw. mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich IV auszustatten.

Ab Lärmpegelbereich IV sind außerdem in Schlafräumen fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 erforderlich.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes der geplanten und der bestehenden Baustrukturen. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird und gleichzeitig angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

2.6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung wird für die straßenbegleitende Bebauung die Ausbildung von Satteldächern festgesetzt.

Für die rückwärtige Bebauung wird ein Flachdach festgesetzt, um im „Blockinnenbereich“ niedrigere Gebäudehöhen zu erreichen. Für den eingeschossigen Verbindungsbau sowie den möglichen Anbau entlang der Eisenbahnstraße wird ebenfalls ein Flachdach festgesetzt, damit diese sich den Hauptbaukörpern klar unterordnen.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit wird so eine auf das städtebauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude angestrebt.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um die Versiegelung im Plangebiet zum Teil auszugleichen.

Damit eine einheitliche Dachlandschaft entsteht, werden ergänzende Regelungen zur Dachgaubenabmessung getroffen. Die Breite der Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäudeteile zu erreichen.

2.6.2 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um eine adäquate Gestaltung des Gebietes zu realisieren, sind Stellplätze für bewegliche Müllbehälter abzupflanzen. Um einen „Abschottungseindruck“ zu vermeiden, sind außerdem keine geschlossenen Einfriedungen und Mauern zulässig.

2.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen im Erdgeschoss sowie unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 95. Ferner leitet sich dieser Gestaltungskanon auch von den im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Werbeanlagen ab und ermöglicht damit, dass sich Werbeanlagen für die geplanten baulichen Nutzungen in die bestehende stadträumliche Situation einpassen.

Aus dem gleichen Grund sind auch Wechselwerbeanlagen, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen unzulässig. Himmelsstrahler (sog. Skybeams) können aufgrund der unerwünschten Fernwirkung sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht zugelassen werden.

3. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und ist nicht eingriffsrelevant im Sinne des § 1a BauGB. Eine Umweltprüfung wurde daher nicht durchgeführt.

4. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann aufgrund der integrierten Lage problemlos an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das vorhandene Kanalisationsnetz und die nachgeschalteten technischen Bauwerke sind ausreichend dimensioniert, leistungsfähig und dicht, um das im Plangebiet anfallende Abwasser aufzunehmen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der 'Bahnhofstraße' angeschlossen werden. Gegebenenfalls kann ein weiterer Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Eisenbahnstraße vorgenommen werden.

Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund der beabsichtigten baulichen Dichte im Gebiet nicht möglich. Dieses wird daher ebenfalls in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann über den Anschluss an die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet werden.

5. NAHVERSORGUNG

Die Versorgung der Bewohner der Seniorenwohneinrichtung wird in der Einrichtung zentral vorgenommen. Eine darüber hinausgehende Versorgung wird über die im Stadtzentrum und innerhalb des Nahversorgungszentrums Unterhaan angesiedelten Einzelhandelsbetriebe ausreichend sichergestellt.

6. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 95 weist eine Altlastenverdachtsfläche aus (Flurstücke 469 und 470). Diese ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Laut Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde ist das Flurstück 469 nicht im Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Eine mögliche Belastung ist vor den Baumaßnahmen zu überprüfen.

Eine Sanierung der Altlast wird, falls notwendig, seitens des Vorhabenträgers im Vorfeld der Bebauung durchgeführt.

Auf dem Flurstück 470 wurde im Zuge früherer Baumaßnahmen der belastete Boden ausgekoffert und beseitigt. Gemäß dem aktuellen Sachstandsbericht ist hier nicht mehr mit einer Bodenbelastung zu rechnen.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

8. FINANZIERUNG

Der Stadt Haan entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 keine zusätzlichen Kosten.

9. HINWEISE

9.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9.2 Kampfmittel

Da die Auswertung der Luftbilder im Planbereich nicht möglich war, liegen keinerlei verlässlichen Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich vor. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – zu verständigen.