

Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Kampheider Straße" und zum Bebauungsplan Nr. 180 "Kampheider Straße"

1. Anlass

Der Rat der Stadt Haan hat sich mit Beschluss vom 06.05.2014 für eine bedarfsorientierte Beseitigung des Unterbringungsdefizits unter Einbeziehung einer Entwicklung am Standort Kampstraße ausgesprochen.¹ Vorrausgegangen war eine das Stadtgebiet umfassende Analyse möglicher Unterbringungsstandorte / Unterbringungsmöglichkeiten durch die Verwaltung. Um den Standort Kampstraße entsprechend städtebaulich entwickeln zu können, ist die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Kampheider Straße" und des Bebauungsplans Nr. 180 "Kampheider Straße" erforderlich. Die jeweiligen Plangebiete sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Haan Ost südlich der Landstraße und westlich der Kampheider Straße. Nördlich der Landstraße und östlich der Kampheider Straße, die im Osten an das Plangebiet angrenzt, befinden sich gewerbliche Nutzungen innerhalb von Industriegebiets- bzw. Sondergebietsausweisungen² (siehe Anlagen 3.1 und 3.2). Hierzu gehört u. a. der Möbelmarkt Ostermann / Trends mit seiner zum Plangebiet hin ausgerichteten Stellplatzanlage östlich des Plangebiets. Die Flächen südlich, westlich und unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54a "Bollenberg, II", der seit dem 31.10.1977 rechtskräftig ist und hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Auf rd. 3 ha befinden sich hier tatsächlich Kleingärten eines Kleingärtnervereins, ein Vereinsheim und eine Stellplatzanlage (letztere auf Flurstück 253, Flur 10, Gemarkung Haan), die im Norden an das Plangebiet angrenzt. Bei den übrigen Flächen für Dauerkleingärten handelt es sich um Reserveflächen, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Flächen, die das städtische Flurstück 647 sowie die privaten Flurstücke 833 und 830, Flur 10 in der Gemarkung Haan umfassen, sind als „reine“ Grünflächen ohne besonderen Nutzungszweck ausgebildet. Zwischen diesen Flächen gibt es in nord-südlicher Richtung verlaufend einen Graben. Im weiteren Umfeld des Plangebiets in Richtung Süden befindet sich das Wohngebiet am Kampheider Feld.

¹ siehe Vorlage Nr. 65/070/2014 „Unterbringungskonzept für Asylbewerber in der Stadt Haan“ für den Rat der Stadt Haan am 06.05.2014

² Diese werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40b "Obere Landstraße" mit Rechtskraft vom 04.07.2006 festgesetzt. Für den Bereich östlich des Plangebiets ist z. Z. der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" in Aufstellung, zu dem am 23.09.2014 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Dauerkleingärten. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (Anlage 3.3) ist das Plangebiet entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Im Hinblick auf übergeordnete Planungen liegt das Plangebiet außerhalb des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Im Regionalplan (GEP 99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. In Bezug auf die tatsächliche Nutzung stellt sich auch das Plangebiet selbst zum Großteil als Wiesenfläche dar. Im Norden des Plangebiets führt ein Weg von der Landstraße zu den Kleingärten, der auch die vom Verein genutzte Stellplatzanlage nördlich des Plangebiets erschließt. Weiterhin befindet sich im Nordosten des Plangebiets eine Mulde mit einem Gehölzbestand (Weiden). Die Lage des Plangebiets kann als „integriert“ bezeichnet werden. Durch einen Lebensmitteldiscountmarkt, der in rd. 600 m Entfernung fußläufig erreichbar ist, bestehen Nahversorgungsmöglichkeiten. Die Haltestellen „Rheinische Straße“ und „Bergische Straße“ des ÖPNV-Netzes sind in weniger als 300 m zu erreichen. Sie werden von der Linie 784 und im Probebetrieb von der Linie SB 50 bedient und gewährleisten eine Direktverbindung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und den dort vorhandenen zentralen Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. das Rathaus).

3. Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gemeinschaftunterkünften für Asylsuchende an der Kampstraße mit insgesamt rd. 60 Plätzen zu schaffen. Laut dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen werden Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende in vielen Fällen als Anlagen für soziale Zwecke zu betrachten sein. Je nach Ausgestaltung der Räumlichkeiten und Aufenthaltsbedingungen kann es sich bauplanungsrechtlich aber auch um ein „Wohnen“ handeln.³ Sowohl als Anlage für soziale Zwecke als auch als Wohngebäude können Flüchtlingsunterkünfte u. a. auf Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) errichtet werden⁴ Diese Gemeinbedarfsflächen müssen im Bebauungsplan mit einem exakten, zumindest übergeordneten Zweck festgesetzt werden. Aus diesem Grunde soll gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche, voraussichtlich mit dem Titel „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem besonderen Nutzungszweck „Flüchtlingsunterkünfte“ festgesetzt werden. Im Planverfahren ist das Nebeneinander der „Flüchtlingsunterkünfte“ mit den Nutzungen in der Umgebung u. a. im Hinblick auf den gesetzlichen Immissionsschutz zu regeln. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kampheider Straße. Es sollen ca. 10 Stellplätze vorgehalten werden. Erforderlichenfalls soll im Norden eine Straßenverkehrsfläche zur zusätzlichen Erschließung des Plangebiets festgesetzt werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kampheider Straße eingeleitet werden. Aufgrund der erstmaligen Befestigung und Anbindung der Flächen an die

³ aus: „Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Flüchtlingsunterkünften in den verschiedenen Gebietskulissen“, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 18. März 2014

⁴ Allgemein zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke als auch Wohngebäude beispielsweise auch in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO). Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens, die zu prüfen ist, selbst wenn ein Vorhaben abstrakt nach der BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann, bei einer Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche besser nachgewiesen werden könnte.

Kanalisation ist das Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Vorgaben zwingend örtlich zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Einzelheiten sind im Weiteren Verfahren zu klären.

4. Hochbaukonzept

In der Anlage ist für die Unterkunft für Asylsuchende ein erster Bebauungsvorschlag dargestellt (Anlage 3.4).

5. Erforderliches Planverfahren

Zur Umsetzung der o. a. städtebaulichen Ziele muss der Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die vorgesehene Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans in die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ erforderlich. Dies ist im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB möglich. Der Bebauungsplan soll im „Normalverfahren“ aufgestellt werden.