

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	30.04.2015

**Neubau Kindertagesstätte Bachstraße**  
**hier: städtebauliches Konzept**

**Beschlussvorschlag:**

Nach Beratung im Ausschuss.

**Sachverhalt:**

Wie bereits in der Vorlage 51/051/2015 angekündigt legt die Verwaltung heute eine Vorlage zur baulichen Entwicklung des Standortes der zukünftigen Kita Bachstraße vor.

Die Gesamtfläche des Plangebiets Schulgrundstück Waldschule Bachstraße (Gemarkung Haan, Flur 31, Flurstücke 384, 385, 471 und Flur 42, Flurstücke 496, 497, 754, 923) beträgt ca. 12.700 m<sup>2</sup>. Aufbauend auf einer Analyse der stadt- und naturräumlichen sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist eine städtebauliche Konzeption in zwei Varianten erarbeitet worden.

**1. Naturraum**

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 Sandbachs 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 vereinzelt, standortgerechtem Gehölzbestand). Weitgehende Nutzungsaufgabe in den 40-iger und 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts führte zur Entwicklung von naturnahen Waldbereichen.

## **2. Derzeitige/r Bestand/ Nutzung**

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 (z. Bspl. 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.

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 die 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 verdichtetem Einfamilien-Wohnungsbau mit Ost-West ausgerichteten Hausgruppen.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

Der Geländesprung westlich der heutigen Schulzufahrt bedingt eine Teilung des Plangebietes in zwei separate Entwicklungsbereiche (Vorteil: Möglichkeit, zwei entkoppelte Bau- bzw. Nutzungsabschnitte zu bilden).

Bedingt durch die Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der alten „Waldschule“ ist der zentrale Grundstücksbereich weitgehend eben ausgebildet. Zum westlich angrenzenden Bereich des Schulerweiterungsbaus und nach Norden zum Sandbach ist ein Geländeversatz um bis zu 3 m zu verzeichnen. Die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung im Bereich der alten Waldschule bedingt, dass die zentrale Erschließungsebene zwischen der Höhenlage der südlichen Grundstücksgrenze und der des natürlichen Talraumes „vermitteln“ muss. Der Höhenunterschied kann aber durch Geländeanpassungen und geschickte Bauweisen (sogen. „Split-Level-Typen“) in ein Baukonzept integriert werden.

Bei der Entwurfserarbeitung sind zwei Varianten untersucht worden, beide Bauungsvarianten ermöglichen den Bau einer 5-gruppigen KITA (ca. 925 qm Grundfläche) mit entsprechend großer Freifläche (min. 1.500 qm) und die Integration der Waldkindergarten-gruppe auf dem neuen Standort. Gegebenenfalls ist ein Teilbereich des KITA Gebäudes zweigeschossig auszuführen.

In beiden Varianten kann für eine Übergangszeit ein Teilbereich des ehem. Schulgebäudes vorübergehend für die Unterbringung von Flüchtlingen verbleiben

und zu einem späteren Zeitpunkt in Wohnbauflächen umgewandelt werden. (s. Anlage 3 und Anlage 4). In VARIANTE 2 könnte zusätzlich noch der ehem. Schulpavillon übergangsweise als Wohnunterkunft verbleiben

Auf Grund der zurzeit bestehenden Nachfrage sind die Wohnbauflächen mit Grundstücken für eine Einzel- und Doppelhaus-Bebauung bzw. kleine Hausgruppen in Flächengrößen von 230 qm bis 600 qm, bzw. 280 qm bis 470 qm ausgewiesen. Die Bebauung ist in Richtung Waldrand aufgelockert konzipiert.

## VARIANTE 1



- Die KITA wird auf dem Standort „Schulpavillon“ auf der westlichen Grundstücksseite errichtet. Die wohnbauliche Entwicklung mit 20 Wohngrundstücken erfolgt östlich angrenzend.
- Die KITA kann über die Bachstraße direkt oder ergänzend auch über den Stich vor den Häusern Bachstraße 90-96 erschlossen werden. An der Bachstraße entstehen ausreichend neue Parkplätze zum Bringen und Holen der Kinder.
- Der vorhandene großkronige Baumbestand auf dem südwestlichen Grundstücksteil kann in das Außengelände der Kita integriert werden. Für die beiden nordöstlich geplanten Einzelhausgrundstücke ist Waldbestand zu roden.

## VARIANTE 2



- Die KITA wird auf dem Standort „Turnhalle“ auf der östlichen Grundstücksseite errichtet und die wohnbauliche Entwicklung mit ebenfalls 20 Wohngrundstücken erfolgt auf der westlichen Fläche.
- Die Kita wird über die neue Planstraße erschlossen. Neue Parkplätze zum Bringen und Holen der Kinder werden vorgesehen.
- Der vorhandene Baumbestand südlich der KITA im Übergang zu der Bestandsbebauung Bachstraße Nr. 50 bis Nr. 60 und nördlich in Richtung Wald kann erhalten bleiben.
- Die KITA kann unabhängig von der Belegung des alten Schulgebäudes und des Pavillons errichtet werden

### 3.1. Erschließung

Die zentrale neue Erschließung verbleibt weitgehend in der heutigen Lage und wird je als Mischfläche mit einer Wendemöglichkeit (für 3-achsiges Müllfahrzeug) ausgebildet. Die einzelnen nördlichen Wohngrundstücke werden über befahrbare „Stichwege“ erschlossen. In Variante 2 erfolgt die Erschließung der westlichen Wohnbaugrundstücke über den vorhanden Wohnweg (Bachstraße 90 – 96). Die Erschließungsfläche wird je durch Baumstandorte stadträumlich gegliedert.

Das anfallende Regenwasser kann - wie im Baugebiet „Wiedenhof“, 3. Änd. BP Nr. 18b - gemäß den Vorgaben des § 51a LWG entsprechend der Geländeneigung über offene Gräben und Gerinne sowie nachgeschaltete, offene Rückhaltungen in den Sandbach geleitet werden. Wie auf den östlich und südlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken geschehen, sollte der Altbaumbestand - wenn möglich - erhalten und in die Gartenflächen integriert werden. Über Fußwege kann das Wohngebiet an das Sandbachtal angebunden werden.

## 4. Flächenangaben:

	VARIANTE 1	VARIANTE 2
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
KITA Grundstück	2.740	2.540
Wohnbaugrundstücke	7.660	7.660
	Grundstücksgrößen 230 - 600 m <sup>2</sup>	Grundstücksgrößen 280 – 470 m <sup>2</sup>
Erschließung	1.330	1.280
Parkplätze	380 (30 Stk.)	270 (20 Stk.)
Grünfläche	580	940
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.690</b>	<b>12.690</b>

## 5. Planungsrecht

### 5.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Schulgrundstück als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Daran nördlich angrenzend ist der Bereich des Sandbachtals als *Wald* dargestellt.

### 5.2. Bebauungsplan Nr. 31

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des 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.

#### **5.3. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 erfolgt als gleichartige Ergänzung des weiter östlich bereits entwickelten Allgemeinen Wohngebiets Sanddornweg.

#### **5.4. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 zu Gunsten der Festsetzung einer Grünverbindung unterbrochen.

### **6. Landschaftsplan**

Das Sandbachtal ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann erfasst, welcher diesen Naturraum als *Landschaftsschutzgebiet (LSG)* festsetzt. Im Gegensatz zu der im Bebauungsplan dargestellten Grenze des LSG (Darstellung entsprechend der Altverordnung der Bezirksregierung vor Inkrafttreten des Landschaftsplans) fällt die südliche Grenze des LSG gemäß Landschaftsplan in den als Gemeinbedarfsfläche / Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich des Schulgeländes.

Überschneidung der Festsetzungen des Landschaftsplans mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31:

Gemäß § 16 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen kann sich der Landschaftsplan auch auf Bereiche im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erstrecken (sogenannte "Doppeldeckung"), wenn diese Bereiche als Wald, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche oder als Ausgleichsfläche festgesetzt sind. Dies trifft hier nicht zu, da hier im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf in Kombination mit einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt ist. Im Rahmen des Verfahrens zur 2. und 3. Änderung des Landschaftsplans wurde der Geltungsbereich auf das westliche Sandbachtal (bis zur Eisenbahnlinie) ausgedehnt und gleichzeitig, über die Abgrenzung der Altverordnung hinaus gehend, dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Der Rat der Stadt Haan hat im Aufstellungsverfahren der Erweiterung des Geltungsbereichs und der beabsichtigten Festsetzung als LSG aus grundsätzlichen Erwägungen heraus widersprochen. Der Kreistag des Kreises Mettmann ist dem Widerspruch nicht nachgekommen und hat die o. g. Änderungen am 14.06.1999 als Satzung beschlossen; die Bezirksregierung hat die Änderungen am 12.01.2000 genehmigt.

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 Vorhabensgenehmigungen 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.

## **7. Planverfahren**

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan mit Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind (hier: Umwandlung von ca. 1 ha Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche). Hinsichtlich der Art des Planverfahrens (angebotsbezogene oder vorhabenbezogene Planung) ergeben sich keine zeitlichen Unterschiede in der Planerstellung. Gegenwärtig ist die Vermarktung der Wohnbaufläche noch nicht geklärt, insofern wird sich die Frage nach dem Planverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

Da das Bauleitplanverfahren der Wiedernutzbarmachung von bereits überplanten, überwiegend innerstädtischen Flächen dient, können die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Eine Einbeziehung von Grundstücksteilen, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen ist allgemein zulässig; hier insbesondere deshalb, weil auch für diese Flächen bereits eine Überplanung und anschließend eine bauliche Nutzung stattgefunden hat. Da die anrechenbare, zulässige Grundfläche nach § 19 (2) Baunutzungsverordnung mit ca. 3.100 m<sup>2</sup> (Nettobauland: ca. 7.760 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ) deutlich unterhalb 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt entbehrlich. Somit entfallen auch die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

### **7.1. Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB:**

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des gewählten Planverfahrens zu erwarten sind, als *vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*. Wegen des „diffusen“ Übergangs des Plangebietes in den Außenbereich und darüber hinaus sogar in ein gültiges Landschaftsschutzgebiet wird dennoch empfohlen, einen Landschafts-pflegerischen Fachbeitrag (LPF) zur Bauleitplanung zu erstellen. Auf Basis des LPF können die vorhandenen, naturnahen Elemente bei der Entwurfserstellung berücksichtigt werden, ohne eine Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung nach den einschlägigen Bewertungsmethoden durchzuführen. Auch die Intention der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31, welche auch die Aufrechterhaltung einer Vernetzungsstruktur zum südlich gelegenen Moorbirkenwäldchen beinhaltet, ist hierbei zu beachten. Die beschriebene Vorgehensweise bietet sich an, um rechtlich „auf der sicheren Seite“ zu sein und auch, um die in jedem Falle zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange 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.

Verfasser. Peter Sangermann, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

**Anlagen:**

Anlage 1: Bebauungskonzept Variante 1

Anlage 2: Bebauungskonzept Variante 2

Anlage 3: Variante 1 mit Überlagerung Bestandsbebauung

Anlage 4: Variante 2 mit Überlagerung Bestandsbebauung