

**Anlage 6**

**Stadt Haan**



**35. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich „Bachstraße“**

**Begründung**



Geobasisdaten Kreis Mettmann

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung**

#### **1. Anlass der Planung**

- 1.1. Anlass und Ziele der Planung

#### **2. Planerfordernis**

#### **3. Situationsbeschreibung**

- 3.1. Lage des Plangebiets
- 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

#### **4. Vorgaben und Bindungen**

- 4.1. Regionalplan
- 4.2. Flächennutzungsplan
- 4.3. Landschaftsplan

#### **5. Städtebauliche Planung**

- 5.1. Beabsichtigte Änderung der Nutzung
- 5.2. Verkehrliche Erschließung
- 5.3. Technische Infrastruktur

#### **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **7. Artenschutz**

#### **8. Klimaschutz**

#### **9. Altlasten/ Bodengutachten**

### **II. Umweltbericht**

## **I. Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

#### **1.1. Anlass und Ziele der Planung**

Das Grundstück Bachstraße „ehemalige Waldschule“ mit dem aufgegebenen Schulgebäude soll zukünftig neu genutzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer bis zu 5-gruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) und eines kleinen Wohngebiets auf den übrigen verbleibenden Flächen. Die bisher für eine KITA und Flüchtlingsunterkünfte zwischengenutzten Schulgebäude mit Turnhalle sollen dazu abgebrochen werden.

### **2. Planerfordernis**

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung von förmlichen Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans und Neuaufstellung Bebauungsplan) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Der überwiegende Teil der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Für die verbleibende Teilfläche, auf dem der Standort für die Kita entwickelt werden soll wird die Zweckbestimmung in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

### **3. Situationsbeschreibung**

#### **3.1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan und umfasst das Areal des ehemaligen Schulstandortes „Grundschule Bachstraße“. Die Bachstraße bildet die südlich Plangebietsgrenze. Westlich und östlich wird das Plangebiet von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bachstraße umgrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die bewaldete Tallage des Sandbaches gebildet.

Die Gesamtfläche des Plangebiets Schulgrundstück Waldschule Bachstraße (Gemarkung Haan, Flur 31, Flurstücke 384, 385 (tlws.), 471 und Flur 42, Flurstücke 496, 497, 754, 923 tlws.) beträgt ca. 13.900 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist in Anlage 1 dargestellt.

#### **3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung**

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 Sandbaches 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.

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 Einfamilienwohnungsbau mit Ost-West ausgerichteten Hausgruppen.

## **4. Vorgaben und Bindungen**

### **4.1. Regionalplan**

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### **4.2. 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.

### **4.3. 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.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1. beabsichtigte Änderung der Nutzung**

Der überwiegende Teil der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Für die verbleibende Teilfläche, auf dem der Standort für die Kita entwickelt werden soll, wird die Zweckbestimmung in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Die Abgrenzung der Waldfläche soll zukünftig der

Geltungsbereichsgrenze der dem Landschaftsschutz unterliegenden Waldfläche des Bachtals entsprechen. Insofern wird hier die Waldflächendarstellung etwas vergrößert.

### **5.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Bachstraße erschlossen.

### **5.3. Technische Infrastruktur**

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.

Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikationsleitungen und Energieversorgung (Gas) ist über die öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im weiteren Verfahren wird ein Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) zur Bauleitplanung erstellt. Auf Basis des LPF können die vorhandenen naturnahen Elemente bei der Entwurfserstellung berücksichtigt werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist 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.

## **7. Artenschutz**

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange sind 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 und wird in den weiteren Verfahren ergänzt.

## **8. Klimaschutz**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **9. Altlasten/ Bodengutachten**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **II. Umweltbericht**

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

### **Anlagen:**

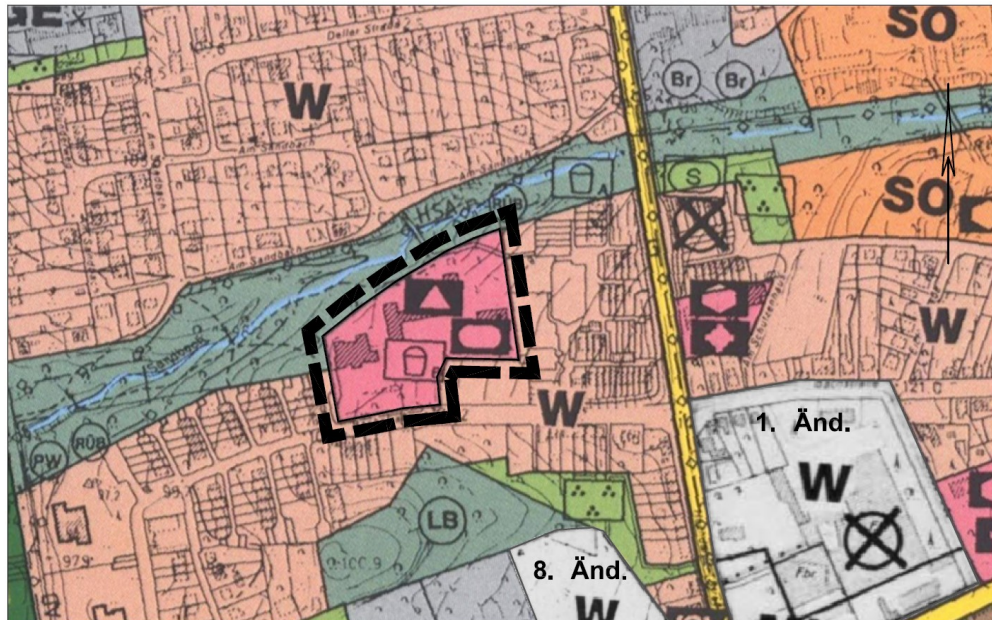
Anlage 1: Gegenüberstellung bisherig gültiger FNP und 35. FNP Änderung „Bachstraße“

**Anlage 1**

(ohne Maßstab)

Gegenüberstellung bisher gültiger FNP und FNP - Anpassung

Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5000

























35. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich "Bachstraße"



Maßstab 1:5000



## Zeichenerklärung

 <b>W</b>	Wohnbaufläche		unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen = Bei den Hochspannungsfreileitungen sowie den Ferngasleitungen sind Schutzstreifen zu beachten
 <b>GE</b>	Gewerbegebiet	<b>AD</b>	Abwasserdruckleitung
 <b>SO</b>	Sondergebiet	<b>HSA</b>	Hauptsammler (Abwasser)
	Flächen für den Gemeinbedarf	<b>G</b>	Gasleitung
	Schule		Grünflächen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude		Parkanlage
	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Schießsportanlage
	sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Spielplätze (Spielbereiche A und B gem. Runderl. d. Innenministers vom 31.07.1974)
	Post		Wasserflächen
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		Wald
	Brunnen		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Pumpwerk		Geschützter Landschaftsbestandteil
	Regenüberlaufbauwerk		Altlasten der Gefahrenklasse II in Baugebieten gemäß Altlasten-Kataster Kreis Mettmann
	Klärteich		