

Anlage 7

Stadt Haan



Bebauungsplan Nr. 183 "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. Bestehendes Planungsrecht:

5.1. Bebauungsplan Nr. 31

5.2. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31

5.3. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Baukonzept und beabsichtigte Nutzung

6.2. Verkehrliche Erschließung

6.3. Technische Infrastruktur

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Artenschutz

9. Klimaschutz

10. Altlasten/ Bodengutachten

11. Soziale Belange

12. Städtebauliche Kennwerte

II. Umweltbericht

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 zwischengenutzten Gebäudeteile (Kita und Flüchtlingsunterkünfte) sowie die Turnhalle sollen dazu abgebrochen werden.

2 Planerfordernis

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind (Umwandlung von ca. 1,3 ha Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche). 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 m².

Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist Abb. 1 dargestellt.

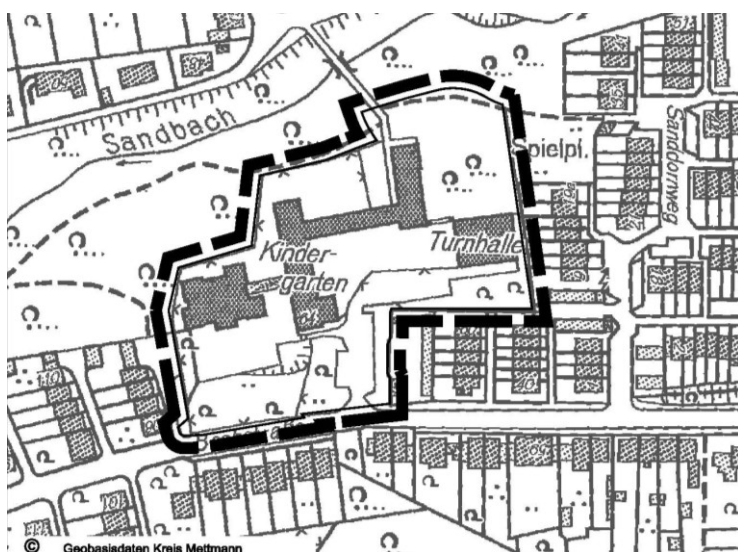


Abb. 1: Geltungsbereich

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 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 vereinzeltem, 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 wohnungsnaher 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, bzw. Reihenhausezeilen.

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.

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 Vorhabengenehmigungen 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.

5 Bestehendes Planungsrecht

5.1 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.

5.2 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.

5.3 2. 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 Städtebauliches Konzept

6.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

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. Damit der Bebauungsplan dem „Entwicklungsgebot“ entspricht, wird im Parallelverfahren der FNP geändert.

Im Vorfeld zur dieser Aufstellungsbegründung ist aufbauend auf einer Analyse der stadt- und naturräumlichen sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine städtebauliche Konzeption in zwei Varianten erarbeitet worden. Hierzu wurden in zwei Entwurfsvarianten untersucht, wie auf dem Areal eine KITA und Wohnbebauung unterzubringen ist. Der zuständige Fachausschuss hat sich in seiner Sitzung am 30.04.2015 für die Ansiedlung einer KITA im westliche Teil des Areals und der Wohnbebauung im östlichen Areal ausgesprochen (Variante 1). Das städtebauliche Konzept sieht eine 5-gruppigen KITA (ca. 925 qm Grundfläche) mit entsprechend großer Freifläche (min. 1.500 qm) vor, in die die Waldkindergartengruppe integriert werden kann. Das KITA Gebäude ist eingeschossig, optional kann es in Teilbereichen auch zweigeschossig auszuführen werden.

Der Geländesprung westlich der heutigen Schulzufahrt bedingt eine Teilung des Plangebietes in zwei separate Entwicklungsbereiche, somit besteht die Möglichkeit zwei entkoppelte Bau-, bzw. Nutzungsabschnitte zu bilden. Für eine Übergangszeit kann ein Teilbereich des ehem. Schulgebäudes vorübergehend für die Unterbringung von Flüchtlingen verbleiben und zu einem späteren Zeitpunkt in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die bauliche Neuordnung des Areals vollzieht sich ausschließlich auf den Flächen, die bereits zuvor durch die Schulnutzung in Anspruch genommen wurden. Die Neubebauung rückt nicht näher als die durch die Altbebauung in Anspruch genommene Fläche, an den Wald heran, im Übrigen auch nicht näher als die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bachstraße und am Sanddornweg (s. Anlage 2).

Bedingt durch die seinerzeitigen 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 mit einem zentralen Wohnanger als Platz und Spielfläche 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 Bebauungskonzept integriert werden (s. Geländeschnitte in Anlage 3).



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf

Die Bebauung mit 20 Wohngrundstücken ist in Richtung Waldrand aufgelockert konzipiert. Wie auf den östlich und südlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken (Bestandsbebauung) geschehen, sollte der Altbaumbestand - wenn möglich - erhalten und in die Gartenflächen integriert werden. Der vorhandene großkronige Baumbestand auf dem südwestlichen Grundstücksteil kann in das Außengelände der KITA integriert werden.

Auf Grund der zurzeit bestehenden Nachfrage sind die Wohnbauflächen mit Grundstücken für eine Einzel- und Doppelhaus-Bebauung in Flächengrößen von 230 qm bis 600 qm ausgewiesen. Zur Vermeidung einseitiger Bebauungsstrukturen wurde auf eine weitere Verdichtung mit Hausgruppen und Reihenhauszeilen verzichtet. Bei ca. zwei Drittel der Grundstücke sind zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze in der Planung vorgesehen, im Übrigen sind 14 öffentliche Parkplätze vorgesehen, dies entspricht einem Schlüssel von 0,7 öffentlichen Parkplätzen zu neu entstehenden Wohneinheiten.

Der heute noch zwischen dem Schulpavillon und der Bachstraße gelegene öffentliche Spielplatz kann in das KITA Gelände integriert werden, entfällt allerdings als öffentlicher Spielplatz. Der vorhandene, im Wald gelegene Spielplatz nordöstlich des Plangebiets wird über eine Fußwegeverbindung an das Plangebiet angeschlossen. Für Kinder bestehen somit Spielmöglichkeiten im Bereich des Wohnangers und des nahgelegenen „Waldspielplatzes“.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die zentrale neue öffentliche Erschließung verbleibt weitgehend in der heutigen Lage und mündet in eine als Wohnanger ausgebildete Platz- und Spielfläche mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (gem. RAST 06). Die nördlichen Wohngrundstücke werden über befahrbare „Stichwege“ erschlossen. Die Wohnstraße wird durch Baumstandorte stadträumlich gegliedert und als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Über

Fußwege ist das Wohngebiet an das Sandbachtal und an den vorhandenen Waldspielplatz (westlich des Sanddornweges) angebunden.

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 zehn neu öffentliche Parkplätze zum Bringen und Holen der Kinder.

6.3 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.

7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im 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.

8 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.

9 Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10 Altlasten/ Bodengutachten

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

11 Soziale Belange

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

12 Städtebauliche Kennwerte (B-Plan Nr. 183 „Bachstraße“)

Bezeichnung:	Flächengröße m²
KITA Grundstück	2.576
Wohnbaugrundstücke (Grundstücksgrößen 230-600 m ²)	7.691
Erschließung (inkl. öffentl. Parkplätze + Verkehrsgrün)	2.118
Grünfläche	1.547
Gesamtfläche	13.932

II. Umweltbericht

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 183 „Bachstraße“

Anlage 2: Überlagerung Bestand/ Neuplanung

Anlage 3: Geländeschnittdarstellungen

Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3

