

Entwicklungsstudie



Haan, Wiesenstraße

Impressum

im Auftrag von:

Bearbeitung durch:



Projekt-Nr.: 13/01

Bearbeitung: Sven-Eric Looks
Dipl.-Ing. M. Sc. Tim Felsmann, Stadtplaner AKNW

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Sebastian Roth, Stadtplaner AKNW
Geschäftsführer

Datum: 13. März 2015

Quelle Titelbild : www.bing.com, Zugriff am 20.02.2014

Inhalt

01. Einführung	4
02. Lage im Raum	5
03. Plangebiet und Umgebung	6
04. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
05. Weitere planungsrelevante Aspekte	10
06. Erschließungsmöglichkeiten	12
07. Bebauungsmöglichkeiten	14
08. Empfehlung	15
Quellen	16

01. Einführung

Im Rahmen dieser Konzeptstudie wird die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Wiesenstraße, Am Böllenberg und Robert-Koch-Straße in der Stadt Haan (Rheinland) analysiert. Ausgangspunkt ist eine angestrebte städtebauliche Entwicklung von Doppelhäusern im Bereich des nördlich von der Wiesenstraße abzweigenden Erschließungsstiches.

Im Rahmen der politischen Diskussion wurde eine ganzheitliche Betrachtung des näheren Umfeldes Wiesenstraße gefordert. Mit der vorliegenden Studie werden die Entwicklungspotentiale dargestellt und Erschließungsvarianten geprüft. Das Hauptaugenmerk dieser Studie liegt somit insbesondere auf der infrastrukturellen Erschließung der möglichen Bauflächen.



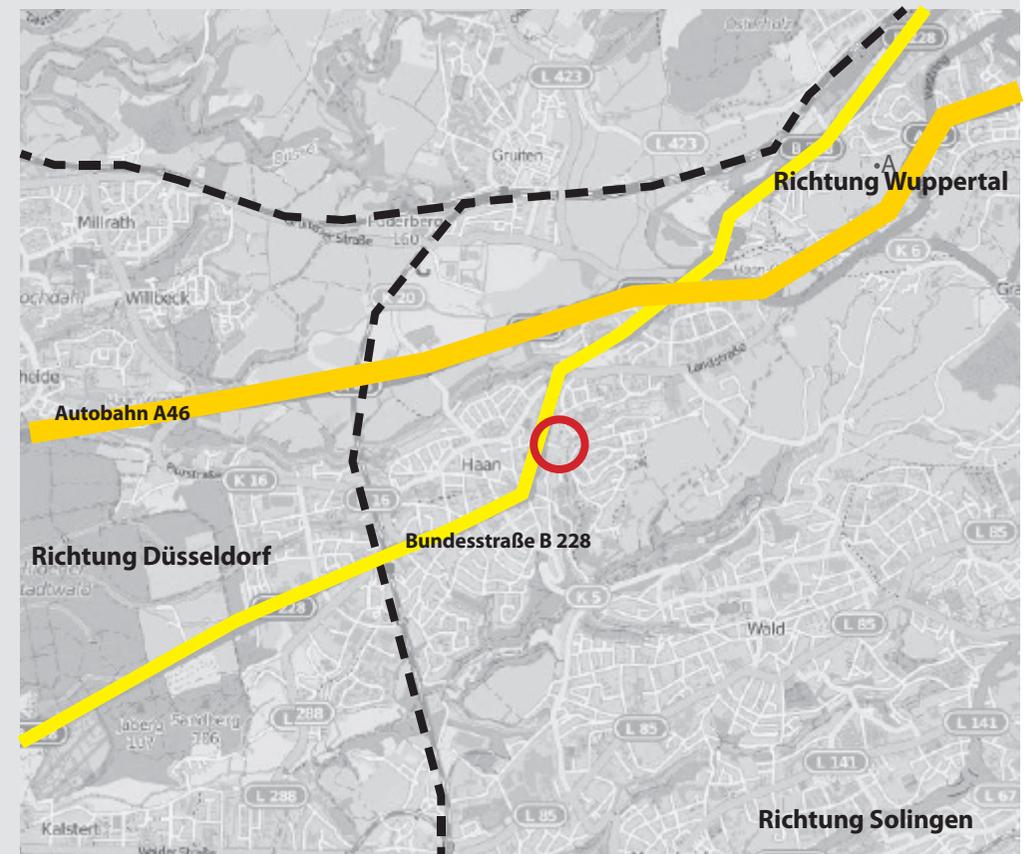
Luftbild

02. Lage im Raum

Die Gartenstadt Haan liegt zwischen den Agglomerationsräumen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Stadt Wuppertal. Düsseldorf ist lediglich 20 Kilometer vom Zentrum der Stadt Haan entfernt.

Durch die Bundesautobahn A46 ist Haan auch an die beiden Städte angebunden. Ebenso führt diese Autobahn zur A3 und zur A1 und damit ans überregionale Straßenverkehrsnetz. Unterstützend zur Autobahn führt auch die Bundesstraße B228 in diese Richtungen.

Weiter gehen Zug-Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Wuppertal und Solingen ab den Bahnhöfen Haan und Gruitens ab.



Umgebungskarte, Quelle: OpenStreetMap

03. Plangebiet und Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend von Wohnbebauung geprägt .

Im direkten Umfeld befinden sich nur Doppel- oder teilweise auch Einzel- und Mehrfamilienhäuser, sowie eine Parkfläche im Osten. In der Parkfläche ist zudem ein Spielplatz integriert.

Auf der Fläche der angestrebten Wohnbebauung sind derzeit private Grünflächen vorhanden, welche zum Teil als Gartenbereiche genutzt und mit Nebenanlagen versehen sind, aber zum Teil auch brach liegen.

Im erweiterten Umfeld ist ein Krankenhaus und Discount-Märkte, ein Friedhof, sowie Gebäude der Stadtverwaltung vorhanden. Eine Schule befindet sich auch in der Umgebung. Der Stadtkern ist fußläufig in ca. 700 Metern Entfernung gelegen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist über die Wiesenstraße, die Kampstraße und die Robert-Koch-Straße mit Anbindung an die Bundesstraße „Alleestraße“ möglich. Die Alleestraße bindet das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch zwei Bushaltestellen im Norden an der Alleestraße und Süden an der Kampstraße gegeben. Eine Anbindung an den regionalen Zugverkehr ist über den Bahnhof Haan bzw. Gruiten gegeben.



Luftbild, Quelle: Aeroview, Zugriff am 04.03.2015



Kartengrundlage: TIM-Online

04. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Flächennutzungsplan

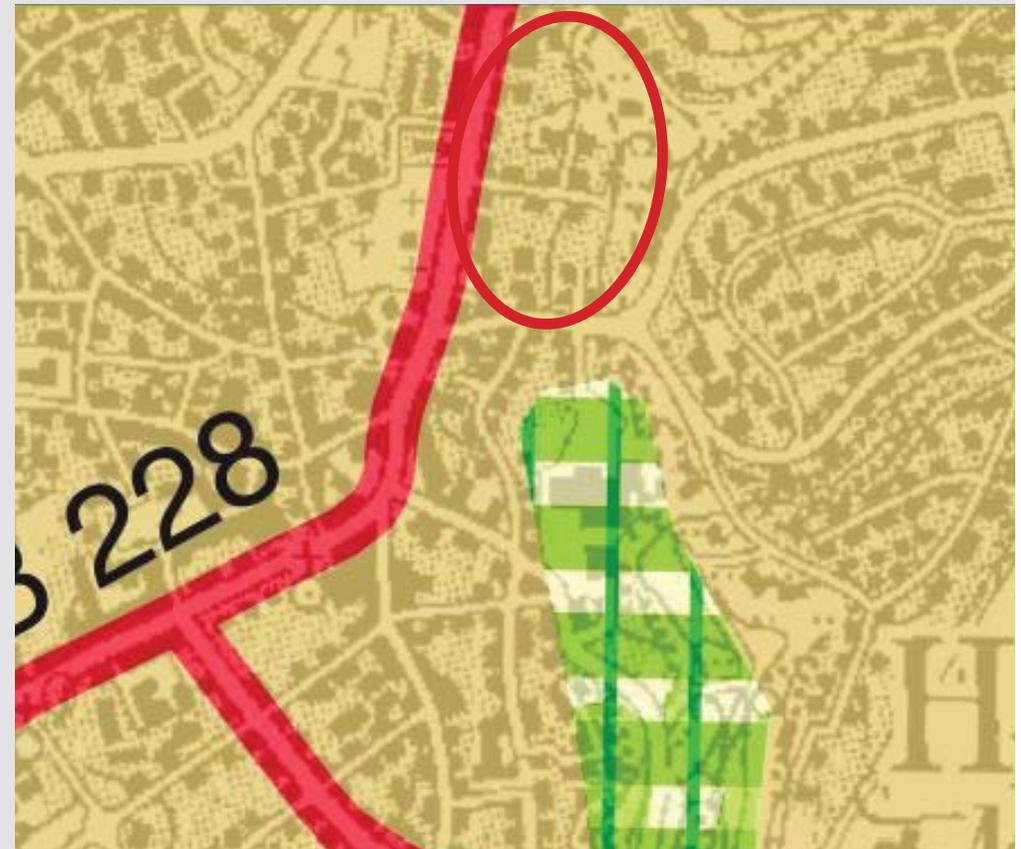
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird somit eine Wohnbauentwicklung im Plangebiet vorbereitet.

Bebauungsplan

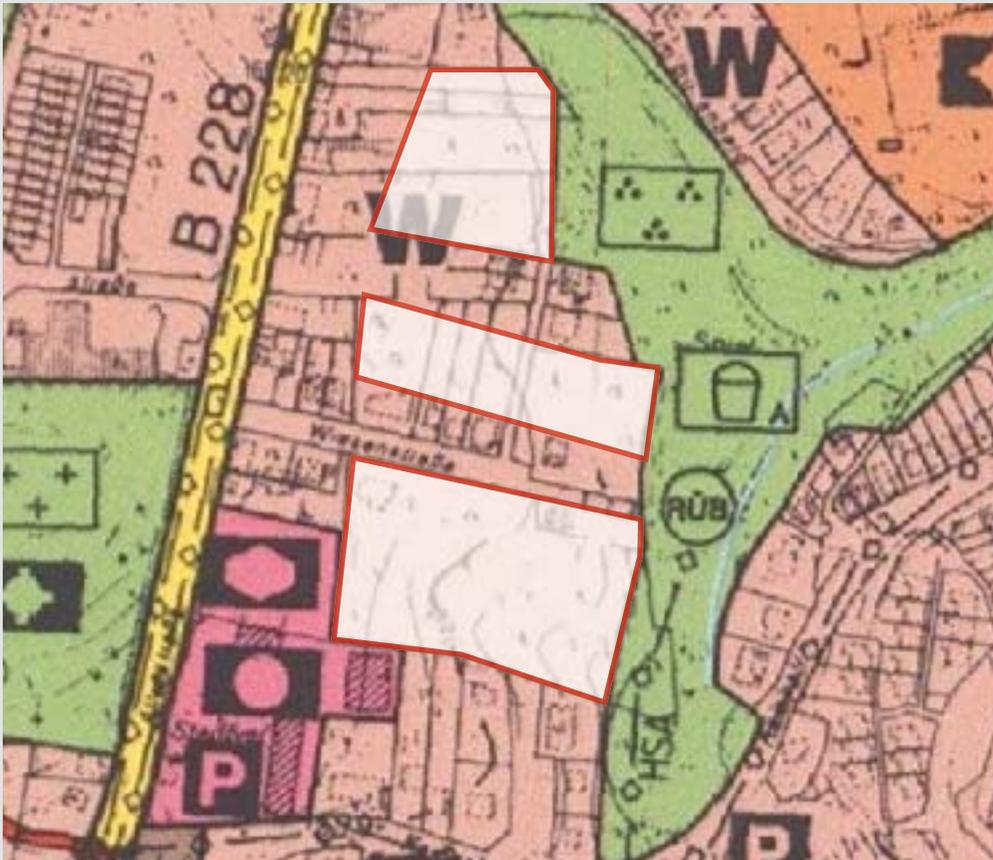
Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich für den südlichen Bereich (möglicher Erschließungsstich von der Wiesenstraße) ist der Bebauungsplan Nr. 64a aus dem Jahre 1978 vorhanden. Der vorhandene Erschließungsstich ist im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und die östlich angrenzenden Grundstücke als reine Wohngebiete ausgewiesen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.



Ausschnitt aus dem Regionalplan GEP 99



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haan



Luftbild: Aeroview, Bebauungsplan BP 064a der Stadt Haan

05. Weitere planungsrelevante Aspekte

Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Mittelbergische Hochfläche um Solingen und Remscheid“ (LR-Vla-008).



Karte, Quelle: Geobasisdaten NRW

Lärmimmissionen

Straßenverkehrslärm

Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich der Alleestraße (siehe Karte). Das Plangebiet ist somit aufgrund der schalltechnischen Situation grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung geeignet.

Gewerbelärm

An der Alleestraße ist im Bereich südlich der Robert-Koch-Straße ein Gewerbebetrieb ansässig. Dieser ordnet sich allerdings gemäß Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche ein. Es kann somit unterstellt werden, dass der Betrieb die Immissionswerte gemäß der angrenzenden Wohnnutzung einhält. Größere gewerbliche Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.



Lärmimmissionen 24 Std.-Pegel, Quelle: UVO.NRW

06. Erschließungsmöglichkeiten

Das angestrebte Baugebiet des B-Plan-Entwurfs Nr. 64b „Wiesenstraße“ kann grundsätzlich aus zwei Richtungen erschlossen werden.

Die Variante 1 zeigt die Erschließung über die Wiesenstraße bzw. für den südlichen Bereich über die Kampstraße. In dieser Variante können unabhängig von den derzeit geplanten 3 Doppelhäusern bis zu insgesamt 8 Doppelhäuser über die Wiesenstraße erschlossen werden. Über die Kampstraße können weitere 8 Doppelhäuser erschlossen werden. Die Grünkulisse im nördlichen Bereich kann durch die Nutzung des vorhandenen Erschließungsstiches (bei entsprechenden Ausbau) am weitestgehend geschont bleiben. Eingriffe in den Park können auf ein Minimum reduziert werden.

In der Variante 2 erfolgt die Anbindung sowohl über die Wiesenstraße als auch über die Straße „Am Böllenberg“ beziehungsweise dessen Abzweigung gen Westen. Positiv hierbei ist, dass die Erschließung zum Plangebiet (B-Plan-Entwurfs Nr. 64b) hier relativ kurz ist. Zudem kann der Erschließungsstich an der Wiesenstraße durch die nördliche Zufahrtmöglichkeit entlastet werden. In dieser Variante ist eine Erschließung der Flächen südlich der Wiesenstraße ausschließlich über die Wiesenstraße dargestellt. Dies ist allerdings aufgrund der topografischen Gegebenheiten eher schwierig.

Die Variante 3 werden im Bereich südlich der Wiesenstraße nur die bestehenden Baulücken erschlossen. Die rückwertigen Bereiche sind über die Kampstraße zu erschließen. Die Erschließung der nördlichen Flächen erfolgt analog der Variante 2 mit dem Unterschied, dass die Erschließung in zwei Wendeanlagen endet und somit der Erschließungsstich an der Wiesenstraße nicht zusätzlich belastet wird.

In der Variante 4 werden im Bereich südlich der Wiesenstraße analog der Variante 3 nur die bestehenden Baulücken erschlossen. Im nördlichen Bereich wird die Erschließung wie in Variante 2 gewählt. Lediglich die Lage der Anbindung an die Straße „Am Böllenberg“ wurde gemäß der bestehenden Kanalführung angepasst, wodurch die Eingriffe in den Gehölzbestand reduziert werden können. Zudem wird die Durchfahrt zwischen der Straße „Am Böllenberg“ und der Wiesenstraße mittels Poller unterbunden. Die Poller können am Tag der Müllabholung entfernt werden, sodass eine Durchfahrtmöglichkeit besteht. Auch die Feuerwehr kann diese Durchfahrtmöglichkeit nutzen, sodass auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet werden.



Erschließungsmöglichkeiten, Kartengrundlage: TIM-Online

Variante 2



Variante 3



Variante 4



Erschließungsmöglichkeiten, Kartengrundlage: TIM-Online

07. Bebauungsmöglichkeiten

Im nördlichen Bereich würden bis zu 6 Wohngebäude geplant und erschlossen werden können. Bei einer relativ linearen Führung des Stichweges und dem Wegfallen weiterer Grünflächen könnten zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Dies ist jedoch mit Hinblick auf das Stadt und Landschaftsbild nicht zu empfehlen, um hier den Park nicht durch eine zusätzliche Verdichtung über Gebühr einzuengen.

Im südlichen Bereich könnten bis zu 10 Wohngebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern realisiert und erschlossen werden. Auch eine Bebauung durch Reihenhäuser mit ergänzenden Doppelhäusern wäre grundsätzlich denkbar.



Bebauungsmöglichkeiten, Kartengrundlage: TIM-Online

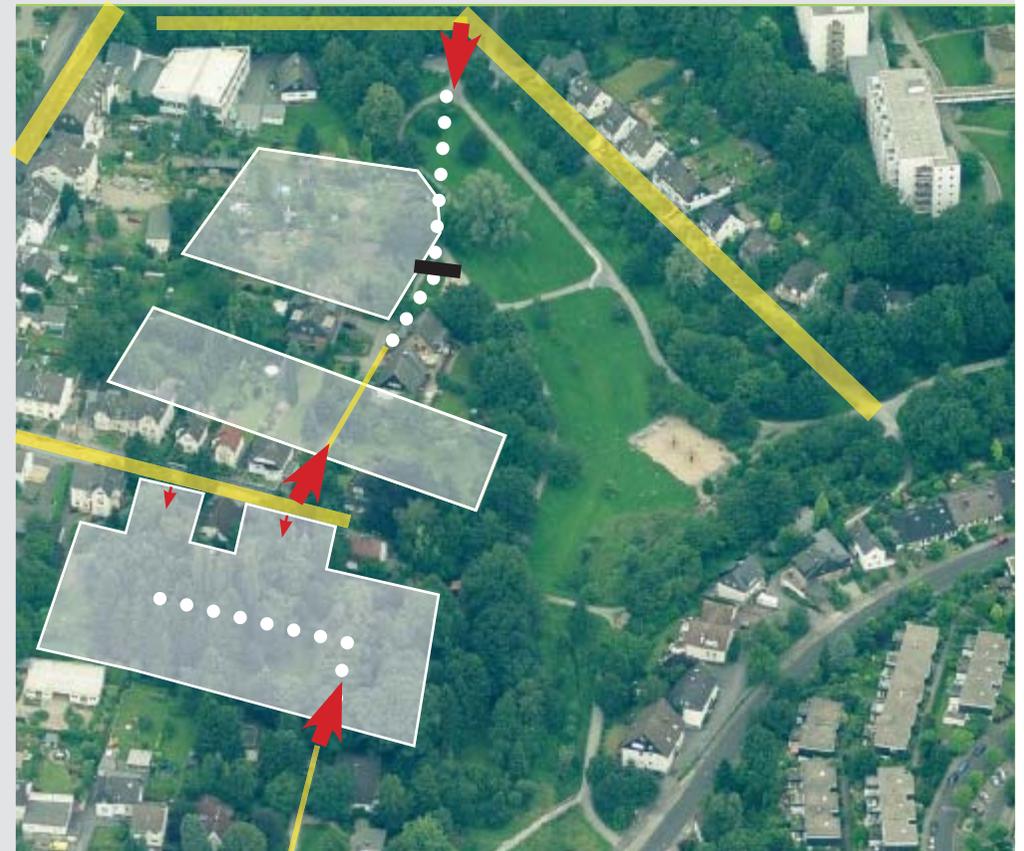
08. Empfehlung

Für das nördliche Teilgebiet lassen sich zwei Varianten als Empfehlung herausstellen.

Dies ist zum einen die Variante 1, die Erschließung über die Verlängerung des Stichweges der Wiesenstraße, wie es bisher auch in den Planungen zum B-Plan-Entwurf Nr. 64b vorgesehen war. In diesem Fall ist die Erschließung rechtlich bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan gesichert und eine Weiterführung des Stichweges wäre wirtschaftlich darstellbar. In diesem Fall ist jedoch die Herstellung einer Wendeanlage erforderlich. Durch diese Variante können jedoch die Eingriffe in den Grünraum nördlich und den Park im Osten auf einem Minimum reduziert werden.

Die zweite zu empfehlende Alternative ist der durchgehende Erschließungsweg (Variante 4). Mit dieser greift man die bestehende Kanalführung auf und kann somit auf einen weiteren Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend verzichten. Auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre diese Variante ohne Wendeanlage denkbar. Die Erschließung wäre folglich auch von Abfallentsorgungs- und Rettungsfahrzeugen passierbar, kann aber nicht zur Durchfahrt genutzt werden. Bei dieser Variante ist jedoch ein Einschnitt (Zufahrt) in die bestehende Parksituation vorzunehmen.

Für das südliche Teilgebiet ist die Erweiterung des vorhandenen Erschließungstiches der Kampfstraße zu empfehlen, da eine nördliche Erschließung aufgrund der topografischen Lage nicht wirtschaftlich erscheint. Jedoch ist auch hier die Herstellung einer Wendeanlage vorzusehen, um Rettungs- und Abfallentsorgungsfahrzeugen den erforderlichen Platz bieten zu können. Die unmittelbar an der Wiesenstraße angrenzenden Baulücken sollen auch von dieser aus erschlossen werden.



Luftbild. Quelle: bing Maps , aufgerufen am 20.02.2015, bearbeitet durch ISR

Quellen

Aerowest GmbH (Online): http://www.aeroview.de/aerowest_IWS/map.php?user=aerowest&pwd=aerowest

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten NRW (Online): <http://www.gis6.nrw.de/osirisweb>

Microsoft, Bing Karten (Online): <http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH3>

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Online): UVO.NRW <http://www.uvo.nrw.de/>

OpenStreetMap (Online): <http://www.openstreetmap.org/>

Stadt Haan (Online): http://web.stadt-haan.de/iris/haan_online/start.php

Topographisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen, TIM-Online (Online): <http://www.tim-online.nrw.de>