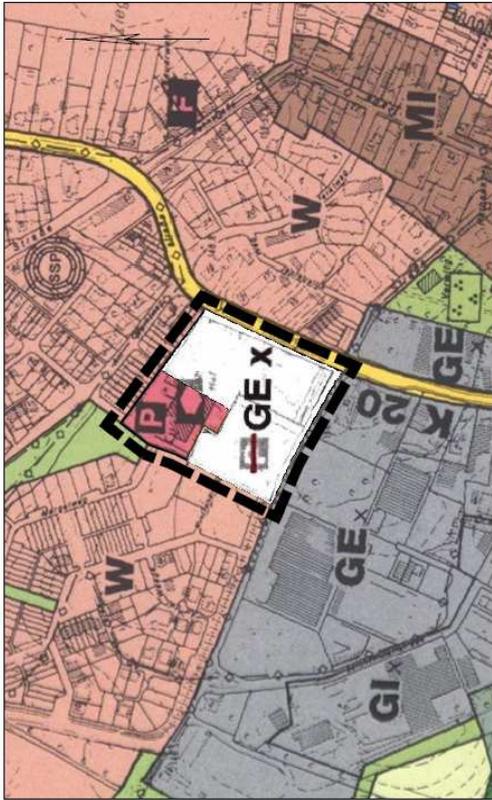


**Entwurf der 39. Änderung des FNP im Bereich
Bürgerhaus mit Begründung,
jeweils in der Fassung vom 29.09.2016**

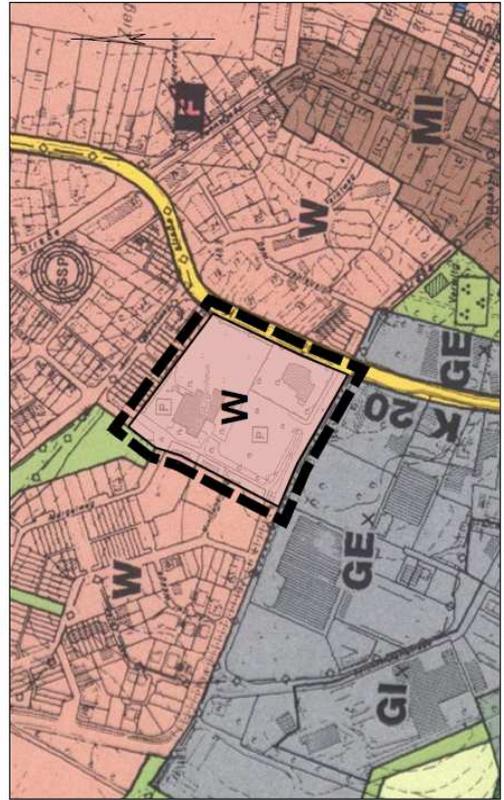
Gegenüberstellung bisher gültiger FNP und Änderung des FNP

Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 16. Änderung



Maßstab 1:5000

39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Bürgerhausareal Gruitzen"



Maßstab 1:5000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)
 vom 18.12.1990 (BGBl. I 39),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW, S. 496);

Bauordnung (BauO NRW)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.

Zeichenerklärung

W Wohnbaufläche	—○— unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen = Bei den Hochspannungsleitungen sowie den Ferngasleitungen sind Schutzstreifen zu beachten
GE Gewerbegebiet	Wald
GI Industriegebiet	Flächen für die Landwirtschaft
MI Mischgebiet	Grünflächen
F Feuerwehr	Parkanlage
K 20 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
P Öffentliche Parkfläche	

Siedlungsschwerpunkt
 (Symbolische Darstellung gem. RdErl. des Innenministers NW vom 05.06.1976)



STADT HAAN

39. Änderung des Flächennutzungsplans
 im Bereich "Bürgerhausareal Gruitzen"

Stadt Haan



39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haan im Bereich „Bürgerhausareal“

Begründung



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Darstellung des Verfahrensablaufs

2. derzeitige Nutzung und Lage des Plangebiets

3. Vorgaben und Bindungen

- 3.1. Regionalplan
- 3.2. Flächennutzungsplan
- 3.3. Landschaftsplan
- 3.4. Bebauungsplan Nr. 93 und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

4. Inhalt der Planung

- 4.1. Erfordernis und Inhalt der 39. FNP-Änderung
- 4.2. Verkehrliche Erschließung
- 4.3. Technische Infrastruktur

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Artenschutz

7. Klimaschutz

8. Altlasten/ Bodengutachten

9. Störfallbetriebe

10. Soziale Belange

11. Städtebauliche Kennwerte

II. Umweltbericht

I. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planerfordernis

Im Februar 2012 musste das Bürgerhaus Gruiten wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen werden. Das städtische Gelände soll nunmehr insgesamt neu genutzt und einer entsprechenden Vermarktung zugeführt werden.

Nach Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurde beschlossen, die Möglichkeiten zur Durchführung eines Entwurfsworkshops mit Studierenden zum Planungsthema zu prüfen. Als Planungsziele wurden vorgegeben:

- vorrangige Etablierung von Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen),
- untergeordnet zur Düsselberger / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.,
- entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Bebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung,
- gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,
- eine verträgliche Höhenentwicklung zur Wohnbebauung „Am Marktweg“,
- der Grünzug Düsselberg ist in das Bürgerhausareal fortzuentwickeln,
- das Grundstück der IKK soll mit überplant und in die Gesamtkonzeption integriert werden.

Auf der Grundlage der genannten Planungsziele wurde im Mai 2014 ein Workshop mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen durchgeführt. Im Workshop wurden Ideenskizzen zur städtebaulichen Neuordnung des Areals entwickelt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Aus dem Workshop gingen insgesamt 6 Entwurfskonzepte hervor.

Über die Ergebnisse des Workshops hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.10.2014 berichtet und folgende Leitsätze für die weitere Planung formuliert:

- Das Bürgerhausareal beinhaltet ein Potential für barrierefreien, generationsübergreifenden Geschosswohnungsbau,
- die Verknüpfung mit den vorhandenen Grünzügen und die Qualität der Freiräume sind zu optimieren,
- multifunktionale Räumlichkeiten mit quartiersbezogenen Serviceangeboten lassen sich in die Baustruktur integrieren,
- ein Bürgerhaus im „klassischen“ Sinn bedingt einen enormen Stellplatzbedarf und verhindert so eine qualitätvolle städtebauliche Neustrukturierung.

Aus Sicht der Verwaltung enthielt insbesondere die Arbeit Nr. 1 viele entwicklungswürdige und -fähige Ansätze. Die Verwaltung empfahl deshalb, auf der Basis dieser Arbeit die städtebauliche Grundkonzeption weiter auszuarbeiten. Nach Beratung im Fachausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung der nächsten Planungsschritte eine Bürgerversammlung abzuhalten, um die einzelnen Konzepte der interessierten Bürgerschaft im Detail zu erläutern und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe darzulegen.

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufs

Die Bürgerversammlung mit ca. 65 Interessierten fand statt am 17.02.2015 im Gemeindehaus der Evangelisch-Reformierten Gemeinde Gruitens. Nach Durchführung der Bürgerversammlung berichtete die Verwaltung in der Sitzung des SUVA am 30.04.2015 über die Ergebnisse und empfahl, in Anlehnung an den Entwurf Nr. 1 und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung eine städtebauliche Grundkonzeption auszuarbeiten. Der SUVA fasste hierzu folgenden Beschluss:

„Das Ergebnis der Diskussionsveranstaltung zum Studentenworkshop „Bürgerhausareal“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des Entwurfs Nr. 1 und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorentwurfsplanung auszuarbeiten.“

Über das Ergebnis berichtete die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 30.04.2015 und empfahl, die weitere Planung auf Basis der Variante 1 unter Einbeziehung der Ergebnisse der Informationsveranstaltung auszuarbeiten (SUVA 61/055/2015).

Die Verwaltung hat in Anlehnung an die „Variante 1“ des Entwurfsworkshops und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorgaben zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs formuliert und auf dieser Grundlage ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung beauftragt. Das beauftragte Architekturbüro Wolters Partner Architekten & Stadtplaner hat in Abstimmung mit der Verwaltung die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal erstellt.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ gefasst.

2. derzeitige Nutzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist durch den Komplex des Bürgerhauses nebst dem dazu gehörigen Parkplatz geprägt; im südöstlichen Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der IKK. Der nordöstliche Planbereich ist derzeit baulich ungenutzt. Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände mit zunehmendem Gefälle von der Düsselberger Straße zur Straße „Am Marktweg“ ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu 11 m.

Im Norden befindet sich ein Riegel mit Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straße „Am Marktweg“. Im Osten trennt die zentrale Erschließungsachse Gruitens (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße) das Plangebiet von der Wohnbebauung um den Voisheider Weg. Der Straße vorgelagert ist ein mit hochstämmigen Einzelbäumen bepflanzter Grünstreifen. Nach Süden grenzt jenseits der Düsselberger Straße das Gewerbe- / Industriegebiet Düsselberger Straße / Fuhr an. Im Westen schließt sich das Baugebiet „Düsselberg I“ mit 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden an. Diagonal gegenüber des Bürgerhausareals befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; im Anschluss daran stellt der Thunbuschpark eine Verbindung zum Nahversorgungszentrum und zum Bahnhof her.

Das Bürgerhausareal liegt in zentrumsnaher Lage in ca. 300 m – 400 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gruitens entlang der Bahnstraße und gleichzeitig verkehrsgünstig an einer Haupteerschließungsstraße und in nur ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof. Die Lage des

Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsseldorf eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fussläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis in das historische Dorf an der Düssel.

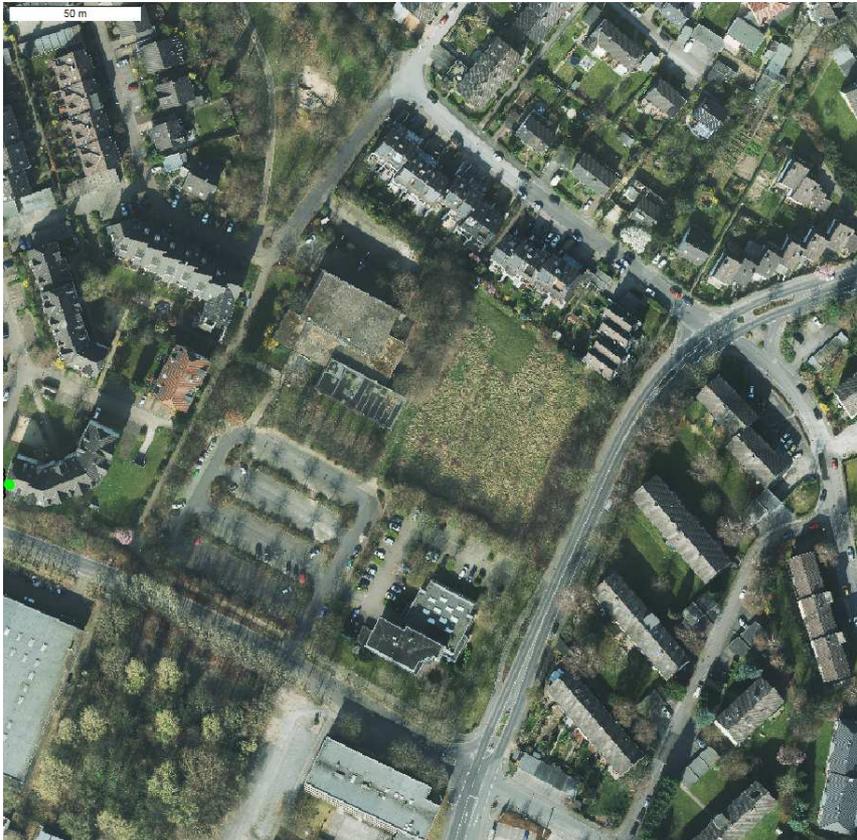


Abb. 1: Luftbild aus dem Jahr 2014

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Ortsteil Gruiten als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 werden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein nach § 1 (4) BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4 Bebauungsplan Nr. 93 und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“ aus dem Jahr 1980 umfasst das Areal zwischen der Düsseldorfberger Straße im Süden, der Dörpfeldstraße im Osten, der Straße „Am Marktweg“ im Norden und dem Gelände des Bürgerhauses mit den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen im Westen. Neben der Straßenrand- Wohnbebauung am Marktweg werden auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt; die an das Bürgerhaus grenzenden Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgesetzt. In Überlagerung mit der

Festsetzung als WA-Gebiete werden für die Baugebiete südlich der Wohnbebauung am Marktweg Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde das Gelände zwischen der Innungskrankenkasse und der Wohnbebauung am Marktweg als nicht störendes Gewerbegebiet überplant. Vorgesehen war hier die Errichtung eines repräsentativen Verwaltungsgebäudes. Eine Umsetzung der Bauleitplanung blieb jedoch aus.

Entlang der Dörpfeldstraße und der Düsselberger Straße bis zum Parkplatz Bürgerhaus sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. eine Pflanzfläche festgesetzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Erfordernis und Inhalt der 39. FNP-Änderung

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Die 39. Flächennutzungsplanänderung begründet sich aus der Notwendigkeit, im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ein Wohngebiet festzusetzen, um das beabsichtigte städtebauliche Konzept für das Bürgerhausareal entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Hierfür sind die Darstellungen der 16. FNP-Änderung für das Areal (Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiet) zu ändern.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 39. Änderung das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Gemäß dem Entwurfskonzept wird das Areal von der Düsselberger Straße aus über eine Haupterschließungsachse erschlossen. Mit der Konzentration der Erschließung auf die beiden Sammelstraßen wird die Straße „Am Marktweg“ entlastet.

Die Straße „Am Marktweg“ ist aufgrund des gering bemessenen Straßenquerschnitts und des hohen Parkdrucks durch die unmittelbaren Anlieger bereits heute vorbelastet. Mit der Umsetzung der Planung entfällt ihre vormalige (Teil-)Funktion zur Erschließung des Schwimmbades bzw. des Veranstaltungssaals. Zukünftig werden über die Straße „Am Marktweg“ lediglich sechs zusätzliche Wohneinheiten neu erschlossen so dass in der Bilanz von einer Reduzierung der Erschließungsfunktion auszugehen ist.

Die vorgesehene Gestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung.

4.3 Technische Infrastruktur

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

6. Artenschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

7. Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8. Altlasten/ Bodengutachten

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

9. Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im Haaner Stadtgebiet befindet sich eine Firma, welche mit Gefahrstoffen umgeht und der deshalb unter die Störfall-Verordnung fällt (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Bei dem in der Fuhr ansässigen Betriebsteil der Firma ergibt sich nach den Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie nach den Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist. Die Ansiedlung des Betriebsteils erfolgte auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Nr. 9 G, welcher für die Ortslage „Fuhr“ ein Industriegebiet festsetzt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 (äußere Südwest-Ecke) reicht bis auf ca. 330 m an diesen Betriebsteil heran und liegt somit innerhalb des 500 m-Achtungsabstands. Dies gilt jedoch in noch viel stärkerem Maße für das bestehende

Wohngebiet Düsseldorf I, welches mit seiner nächst gelegenen Wohnbebauung sogar bis auf ca. 200 m an diesen Betriebsteil heranreicht. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.05.1994 wurden angesichts der Abstände zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen umfangreiche Auflagen in Form von technischen und baulichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erlassen, welche von dem Betrieb umgesetzt wurden. Die Anlagen unterliegen einer regelmäßigen Überwachung. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind somit berücksichtigt.

10. Soziale Belange

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

11. Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Flächengröße
Wohnbaufläche	22.700 m ²
Gesamtfläche	22.700 m²

II. Umweltbericht

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Anlagen: