

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	02.11.2016

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 "Windhövel"
hier: - **Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB i.V. m. § 12 BauGB**
- **Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Gemäß dem vorliegenden Antrag der ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co. Vermögensverwaltungs-KG vom 28.09.2016 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planung ist es, zwischen der Straße Windhövel und dem Neuen Markt eine Geschäftshausbebauung zu entwickeln, um hierdurch den Einzelhandelsstandort Haan insgesamt zu stärken, aufzuwerten und Versorgungslücken zu schließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt in Haan-Mitte. Es wird begrenzt durch den Schillerpark im Norden, den Neuen Markt im Osten und durch die Bebauung entlang der Kaiserstr. 27-5 im Süden. Im Westen wird das Plangebiet durch die Tiefgarage Schillerstraße und durch die Bebauung Windhövel 1 begrenzt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 21 die Flurstücke 442, 443, 444, 899 teilw., 901, 902 teilw., 905 und 908 teilw. sowie in der Flur 26 die Flurstücke 236 teilw., 245, 246, 247, 252, 267 teilw., 293, 296, 304, 306 teilw., 307, 313, 366 teilw., 367, 368, 375, 376, 377 und 383 teilw.. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 2./ Das Planverfahren ist auf der Grundlage der Verkehrserschließungsvariante 1 weiter zu verfolgen.
- 3./ Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Der weiteren Planung ist der städtebauliche Vorentwurf der Anlage 2a unter Berücksichtigung der in der Sitzungsvorlage aufgeführten weiteren Untersuchungsschritte zugrunde zu legen.
- 4./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind zusätzlich auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Die Verwaltung hat zuletzt mit Sitzungsvorlage 61/067/2015 in der Sitzung des SUVA am 25.08.2015 über den bisherigen Sachstand und die weitere Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Windhövel“ berichtet. Die Verwaltung wurde damals beauftragt, das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 143 weiter zu bearbeiten. Als erforderliche Planungsschritte wurden in der damaligen Sitzungsvorlage die Erarbeitung eines ersten städtebaulichen Vertrages und eines neuen, entsprechend des Integrierten Handlungskonzeptes verkleinerten Entwurfskonzeptes durch den Vorhabenträger aufgeführt.

2. Städtebaulicher Vertrag

Entsprechend des vorgenannten Beschlusses hat die Verwaltung unter Zuhilfenahme eines Fachanwaltes einen ersten Entwurf eines städtebaulichen Vertrages (Verfahrensvertrag) zusammen mit dem Vorhabenträger erarbeitet. In diesem werden die Kostenübernahme des Investors für alle erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten sowie die Aufgaben der Vertragsnehmer im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte geregelt. Die zuerst angedachte gemeinsame juristische Betreuung und Erarbeitung der Planunterlagen wurde im Rahmen der Vertragserstellung verworfen. Der Vorhabenträger wird sich nunmehr im Rahmen des Planverfahrens von einem eigenen Fachjuristen beraten lassen. Da eine gemeinsame juristische Beratung nun nicht mehr verfolgt wird, können die anderen Vertragsinhalte auch erst im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden.

3. Auswahl des Verfahrens / Antrag auf Einleitung

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit dem Vorhabenträger wurde deutlich, dass die Sicherung und Steuerung der Planungsziele über die bisher angedachte Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes mit der Ausweisung eines MK-Gebietes nicht gewährleistet werden kann. Aufgrund dessen wurde vereinbart, den Bebauungsplan Nr. 143 nunmehr über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB neu aufzustellen. Mit diesem Planungsinstrument kann sowohl die Einzelhandelsentwicklung als auch insbesondere die gestalterische Ausführung des Vorhabens und der Außenbereiche stärker gesteuert und konkret festgelegt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages muss sich der Vorhabenträger zudem zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichten.

Aufgrund dessen ist durch den Vorhabenträger, die ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co. Vermögensverwaltungs-KG, mit Schreiben vom 28.09.2016 der Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Verfahrens mit dem Ziel, zwischen der Straße Windhövel und dem Neuen Markt eine Geschäftshausbebauung zu entwickeln, um hierdurch den Einzelhandelsstandort Haan insgesamt zu stärken, aufzuwerten und Versorgungslücken zu schließen (s. Anlage 1), gestellt worden.

4. Städtebaulicher Entwurf

Durch den Vorhabenträger sind zwei städtebauliche Entwürfe und vier Ansichten zur geplanten Bebauung vorgelegt worden, wobei sich diese nur durch die angedachte Form der Erschließung und hieraus resultierende Veränderungen am Gebäude unterscheiden (s. Anlagen 2a-2c). Beide Entwürfe sehen die Errichtung eines Geschäftshauses östlich der Tiefgarage Schillerstraße bis zum Neuen Markt vor. Eine Überbauung der Tiefgarage Schillerstraße ist nicht mehr beabsichtigt. Dies entspricht den Ergebnissen des integrierten Handlungskonzeptes der Stadt Haan, welches im November 2015 beschlossen worden ist und für diesen Bereich die Verbesserung des Einzelhandelsangebots durch Etablierung eines in der Größe angepassten Einkaufszentrums vorsieht.

Die vorgelegten städtebaulichen Vorentwürfe sehen die Errichtung eines Geschäftshauses mit rund 4.500 qm Gesamtverkaufsfläche vor. Hierbei sind rund 3.000 qm Verkaufsfläche für einen SB-Lebensmittelmarkt, 1.000 qm für einen Drogeriemarkt und rund 500 qm für sonstige Nutzungen vorgesehen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2012 wurde die beabsichtigte Verkaufsfläche um rund 50% reduziert.

Die fußläufige Erschließung des Geschäftshauses erfolgt über den neuen Markt und über einen Seiteneingang vom Schillerpark. Eine Verbindung zum Windhövel oder zur Kaiserstraße erfolgt über das Geschäftshaus nicht. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövel bleibt jedoch über den Schillerpark erhalten.

Der erforderliche Stellplatzbedarf des Geschäftshauses wird durch eine TGA unter dem Gebäude mit rund 163 Stellplätzen gedeckt. Für die verkehrliche Erschließung des Geschäftshauses werden in den vorgelegten Entwürfen zwei verschiedene Varianten abgebildet (s. hierzu konkret die Ausführungen unter Punkt 5a.).

Durch den Vorhabenträger wurde das Haaner Planungsbüro ISR mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Durch das Büro wurde bereits eine Vorentwurfsbegründung (s. Anlage 3) erarbeitet, welcher die Ziele, die Vorgaben und die Inhalte der Planung im Detail zu entnehmen sind.

5. Fachplanungen

Eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in den angrenzenden Wohn- und Kerngebieten. Um dies sicherzustellen, wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass bereits vor einer Einbringung der Planung in den SUVA diese beiden Aspekte soweit überprüft sein müssen, dass ein Nachweis der grundsätzlichen Umsetzbarkeit gegeben ist und die möglichen Folgen aufgezeigt werden können. Aufgrund dessen wurde durch den Vorhabenträger das Büro Runge IVP mit einer ersten Verkehrsuntersuchung und das Büro Peutz Consult mit einer schalltechnischen Voruntersuchung beauftragt. Die den Anlagen 4-7 zu entnehmenden Gutachten wurden aufgrund ihres Umfangs und der z.T. farbigen Darstellungen nicht vervielfältigt und sind ausschließlich dem Ratsinformationssystem zu entnehmen.

a) Verkehrsuntersuchung

Durch Herrn Runge wurden zu Beginn seiner Untersuchung die grundsätzlich denkbaren Erschließungsvarianten abgebildet und grob bewertet (s. Anlage 3, Pkt. 5.2). Aufgezeigt wurde eine Erschließung

- über die Tiefgarage Schillerstraße,
- eine über den Windhövel,
- eine weitere über eine neue Zufahrt Kaiserstraße und als letztes
- eine Erschließung über den neuen Markt, mit einer gemeinsamen Zufahrt mit der Sparkassentiefgarage.

Als Ergebnis dieser Gegenüberstellung ist festzuhalten, dass die Erschließungsvarianten über die Kaiserstraße und den Neuen Markt nicht umsetzbar sind. Die Erschließung über die Kaiserstraße scheitert an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit, der erforderlichen Ampel, die zusätzlich zwischen der Signalanlage Martin-Luther Straße und der an der Königstraße installiert werden muss sowie an der Inkompatibilität mit der Kirmes. Die Erschließungsvariante über den Neuen Markt scheitert an den nicht finanzierbaren Kosten und insbesondere auch an den erheblichen Eingriffen in die Kirmesflächen. Als grundsätzliche Erschließungsmöglichkeiten verbleiben daher nur die Erschließung über die Schillerstraße oder über den Windhövel, wobei seitens der Verwaltung und des Gutachters bereits zu diesem Zeitpunkt eine Erschließung über den Windhövel aufgrund der beengten Verhältnisse, der fehlenden Grundstückverfügbarkeit, der versetzten Kreuzung mit der Königstraße und insbesondere der Verschlechterung der Erreichbarkeit der südlichen Stadtgebiete, nicht favorisiert wurde. Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurden jedoch beide Varianten im Weiteren verkehrstechnisch untersucht.

Variante 1 (Erschließung über die TGA Schillerstr. / Andienung über den Windhövel)

Durch das Büro Runge IVP ist im Juni 2016 eine Verkehrsuntersuchung zu der Erschließungsvariante über die Schillerstraße vorgelegt worden (s. Anlage 4). In dieser wird zuerst die bestehende Verkehrssituation analysiert und das Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums ermittelt. Im Anschluss werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Straßennetz dargestellt und die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte ermittelt. Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließungsvariante 1 verkehrstechnisch umsetzbar ist. Folgende Voraussetzungen sind hierzu erforderlich:

- Die Anlieferung über die Straße Windhövel ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nur im wechselseitigen Einrichtungsverkehr möglich. Die Straße Windhövel ist in die Signalisierung des Knotenpunktes Kaiserstr. / Königsstr. einzubinden. Für das Links-Einbiegen in die Straße Windhövel ist eine Linksabbiegespur auf der heutigen Sperrfläche der B 228 vorzusehen. Im Zuge der weiteren Signalplanungen ist eine gesicherte Führung der Linksabbieger aus der Straße Windhövel durch die Überarbeitung der Signalkoordinierung und eine Verlängerung der Umlaufzeit zu prüfen.

- Der Knotenpunkt Schillerstr. / Bahnhofstr. ist zu signalisieren. Zur Abwicklung der erhöhten Verkehrsmengen ist eine Neukonzeption der Grünen Welle auf der B 228 erforderlich, die vorhandene Koordinierung reicht zur Abwicklung der Verkehre nicht aus. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse ist das Rechtsabbiegen für Lastzüge von der Schillerstraße in die Bahnhofstraße zu untersagen.
- Die Linksabbiegespur von der Bahnhofstr. in die Schillerstr. muss auf 32m verlängert werden. Hierdurch reicht der Platz für eine notwendige Linksabbiegespur in die Breidenhofer Str. nicht mehr aus. Dass Links-Abbiegen in die Breidenhofer Str. muss untersagt werden.
- Aufgrund ihrer Erschließungsfunktion wird empfohlen, die Schillerstraße und die westliche Diekerstr. zukünftig aus der Tempo-30 Zonenregelung heraus zu nehmen und aufgrund der höheren Verkehrsbelastung die Einmündung der Talstraße in die Schillerstraße nicht mehr als vorfahrtsberechtigzte Straße zu beschildern. Zudem muss aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung das Fahrbahnrandparken in der Schillerstraße eingeschränkt werden. Aufgrund der vorhandenen wohnbaulichen Randnutzung wird jedoch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h empfohlen.

Variante 2 (Zufahrt für die TGa und die Andienung über den Windhövel)

In einer ergänzenden Untersuchung überprüfte das Büro Runge IVP im September 2016 eine alleinige Erschließung des Geschäftshauses über die Straße Windhövel (s. Anlage 5). Die Annahmen zum Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums entsprechen dabei dem Gutachten aus Juni 2016. Durch den Gutachter werden insgesamt 4 verschiedene Untervarianten betrachtet. Aufgrund der mangelhaften Verkehrsqualitäten sind die Untervarianten 1 und 2 verkehrstechnisch nicht umsetzbar. Die Untervarianten 3 und 4 sind aus Sicht des Gutachters zwar verkehrstechnisch grundsätzlich umsetzbar, er kann jedoch wegen der erheblichen Nachteile keine Empfehlung für eine Erschließung des geplanten Einkaufszentrums über den Windhövel aussprechen. Im Einzelnen sind folgende Voraussetzungen / Auswirkungen bei einer Erschließung über die Straße Windhövel zu nennen:

- Aufgrund der größeren Verkehrsmengen sind für die Ein- und Ausfahrt in den Windhövel jeweils eigene Fahrspuren zu errichten. Ohne Eingriffe in Fremdgrundstücke muss hierzu der westlich der Bebauung Kaiserstraße 5 auf städtischen Flächen erhöht angelegte „Biergarten“ weggenommen und die stadtbildprägende und erhaltenswerte Rotbuche gefällt werden (s. hierzu auch Bild 3-8 auf Seite 12 des Gutachtens).
- für die Einfahrt in den Windhövel von der östlichen Kaiserstraße ist aufgrund der Verkehrsmengen zwingend die Anlage einer Rechtsabbiegespur erforderlich. Hierdurch wird der Gehweg zu Lasten der Fußgänger verkleinert und die Busbucht in Richtung Osten verschoben.
- Da die Einmündungen Windhövel /Königstraße räumlich versetzt sind, können beide Fahrbeziehungen aufgrund der Verkehrsmengen und der hieraus resultierenden Wartezeiten nicht gleichzeitig abgewickelt werden. Es wird daher empfohlen, die Königstraße als Einrichtungsstraße in Richtung Bismarckstraße zu betreiben.

- Für das Links-Einbiegen in die Straße Windhövel ist eine Linksabbiegespur auf der heutigen Sperrfläche der B 228 vorzusehen.
- Durch die zusätzliche Fußgängerfurt über die Straße Windhövel wird die Verkehrsqualität für den Fußgänger entlang der Kaiserstraße und die Anbindung an den Neuen Markt deutlich verschlechtert.
- Durch die Verbreiterung der Fußgängerquerung im Bereich der neuen Rechtsabbiegespur in den Windhövel kann eine barrierefreie Fußgängerquerung nur zu deutlichen Lasten der Verkehrsqualität im KFZ-Verkehr gewährleistet werden. Es wird die Anlage einer Mittelinsel empfohlen.
- Der Knotenpunkt Schillerstr. / Bahnhofstr. ist zu signalisieren. Bei Erhaltung der bestehenden Lichtsignalkoordinierung verbleibt jedoch nur die geringe Freigabezeit von 8 sec für die Ausfahrt aus der Schillerstraße. Der Knotenpunkt kann aber mit der Verkehrsqualität D ausreichend abgewickelt werden. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse ist das Rechtsabbiegen für Lastzüge von der Schillerstraße in die Bahnhofstraße zu untersagen.
- Die Linksabbiegespur von der Bahnhofstr. in die Schillerstr. muss auf 30m verlängert werden. Dies geht über die vorhandene Abbiegespur hinaus. Da sich die Verkehrssituation auf der B 228 durch die Verkehrszunahme bereits deutlich verschlechtert hat wird empfohlen sowohl auf das Linkseinbiegen als auch auf das Linksausbiegen in die Breidenhofer Straße zu verzichten. An der Breidenhofer Str. ist damit nur noch die Regelung „rechts-rein, rechts-raus“ möglich.
- Die Verkehrsqualitäten auf der westlichen Kaiserstraße verschlechtern sich durch die Maßnahmen im Bereich der Doppelkreuzung Kaiserstraße / Königstraße / Schillerstraße / Bahnhofstraße in Variante 3 deutlich. Durch den Verzicht auf die Linksabbiegespur in die Königstraße in der Untervariante 4 werden zwar wieder verkehrstechnische Vorteile für den Doppelknotenpunkt Bahnhofstraße/Schillerstraße und Windhövel / Königstraße / Kaiserstraße sowie für die Fußgängerquerung der Kaiserstraße erreicht. Diesen Vorteilen stehen aber erhebliche Nachteile in Bezug auf die Erreichbarkeit des südlich der B 228 gelegenen Quartiers gegenüber, da nunmehr weder ein Linksabbiegen in die Königstraße noch in die Breidenhofer Str. möglich ist. Es ergeben sich Verkehrsverlagerungen, die zum einen im Quartier selbst (Bismarckstraße /Thienhausener Str.) und im Bereich des Knotenpunktes Kaiserstraße / Martin-Luther Straße zu Verkehrsbelastungen und somit zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität führen.

Fazit: Die vom Ingenieurbüro Runge durchgeführten Verkehrsuntersuchungen zeigen erneut auf, welche erheblichen Schwierigkeiten bei der Erschließung des Geländes bestehen und das bei allen Varianten verkehrliche, städtebauliche und stadtgestalterische Problempunkte auftreten, die gegeneinander abzuwägen und zu bewerten sind. Aufgrund der durch das Planungsbüro Runge aufgezeigten Nachteile kann seitens der Verwaltung jedoch keine Empfehlung für eine Erschließung über den Windhövel abgegeben werden. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das südlich der B 228 gelegene Wohngebiet, auf den Knotenpunkt Martin-Luther Str., die deutliche Verschlechterung der Fußwegebeziehungen sowie die stadtgestalterischen Auswirkungen in der Straße Windhövel (ggf. Fortfall des Biergartens und der Rotbuche, erhebliche Verengung der Fußwegeverbindung Kaiserstr. / Grünfläche Tiefgarage Schillerstraße) sind aus Sicht der Verwaltung so stark zu gewichten, dass eine Erschließung über

den Windhövel ausscheidet. Eine Erschließung ist aus Sicht der Verwaltung somit ausschließlich nur über die Schillerstraße (Andienung über den Windhövel) unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Auswirkungen, Voraussetzungen und Veränderungen im Straßenraum möglich.

In einem Gesprächstermin am 27.09.2016 wurden die vorgenannten Erschließungsvarianten dem Landesbetrieb Straßenbau in Mönchengladbach vorgestellt. Als wesentliches Ergebnis aus diesem Gespräch ist festzuhalten:

- Bei einer Gesamterschließung über den Windhövel gemäß Variante 2 ist die Straße Windhövel für den Gesamtverkehr zu widmen. Aufgrund der Einmündung dieser neuen öffentlichen Straße in die B 228 hat die Stadt hierzu einen entsprechenden Antrag nach Bundesfernstraßengesetz zu stellen. Des Weiteren wäre ein Antrag für eine zusätzliche Rechtsabbiegespur in der B 228 zu stellen. Die zusätzliche Fahrspur wird in Bezug auf die Auslösung von Lärmschutzansprüchen der betroffenen Anlieger kritisch gesehen. Die zukünftige Lage einer Bushaldebucht außerhalb des Fahrbahnraumes ist im Entwurf nachzuweisen.
- Eine gesicherte, leistungsfähige Erschließung ist nachzuweisen. Der Landesbetrieb fordert dazu die Signalplanung mit der Einbindung in die koordinierte Signalsteuerung der B 228 und den Nachweis der Funktionsfähigkeit über eine Mikrosimulation des Verkehrsablaufs. Zumindest ist Qualitätsstufe D nachzuweisen.
- Die Kosten für Maßnahmen im Straßenraum der B 228 (z.B. für die zusätzliche Rechtsabbiegespur, die Signalanlagen) incl. der Ablösekosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen

b) Schalltechnische Untersuchung

Neben der Frage der Erschließung war als eine weitere wichtige Voraussetzung zur Umsetzung der Planung die Frage zu prüfen, ob das angedachte Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umsetzbar ist und die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Aufgrund dessen wurde durch den Vorhabenträger das Ingenieurbüro Peutz Consult mit der Erarbeitung einer ersten Schalltechnischen Voruntersuchung beauftragt. Durch das Büro Peutz wurden zwei Untersuchungen zu den beiden Verkehrserschließungsvarianten des Büros Runge mit dem hier ermittelten Verkehrsaufkommen erarbeitet (s. Anlagen 6 und 7). Als Gesamtergebnis ist festzuhalten, dass unter den angenommenen Voraussetzungen bei beiden Varianten die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die konkreten Ergebnisse sind den beigefügten Gutachten oder in einer Zusammenfassung der Begründung unter Punkt 6.5 zu entnehmen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Erschließungsvariante 2 nicht überprüft wurde, ob sich durch den Umbau der Kaiserstraße Schallschutzansprüche aus einer Überprüfung nach der 16. BImSchV ergeben. Im weiteren Verfahren ist nach einer Entscheidung für eine Erschließungsvariante, die Schalltechnische Untersuchung zu konkretisieren und fortzuschreiben.

c) Sonstige gutachterliche Untersuchungen im weiteren Verfahren

Neben den vorgenannten Untersuchungen sind im Rahmen des Verfahrens weitere Gutachten zu erarbeiten und vorzulegen. Im Einzelnen zu nennen sind hier:

- Erarbeitung einer Verträglichkeitsanalyse zur Darstellung der aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Haaner Innenstadt, die Nahversorgungszentren und die benachbarten Gemeinden.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan und artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbericht

Die Verwaltung wird nächstes Jahr einen freiraumplanerisch-städtebaulichen Gestaltungswettbewerb für die innerstädtischen Platz- und Grünflächen als ein Ergebnis des Integrierten Handlungskonzeptes durchführen. Hierin soll u.a. auch ein übergeordnetes Gestaltungs- und Nutzungskonzept für den Schillerpark und die Begrünung der Tiefgarage Schillerstraße erarbeitet werden (s. hierzu auch Maßnahmenblatt A1 des Integrierten Handlungskonzeptes, S.76-79 des Integrierten Handlungskonzeptes vom August 2015). Im Rahmen dieser Planung ist insbesondere auch die Einbindung des Einkaufszentrums Windhövel in die Parkanlage zu berücksichtigen. Hierauf aufbauend ggf. auch parallel dazu beabsichtigt die Verwaltung einen Vorentwurf für eine Grünflächenplanung Schillerpark, Grünfläche Tiefgarage und Windhövelplatz zu vergeben, um hieraus resultierende Maßnahmen für das Planverfahren zur Aufstellung des BP 143 berücksichtigen und ggf. vertraglich regeln zu können.

6. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst im Kern die Vorhabenflächen für das geplante Einkaufszentrum. Zusätzlich ergeben sich in angrenzenden Randbereichen, Planungserfordernisse aus der geplanten Nutzung heraus und es ergeben sich Anpassungserfordernisse des alten Planrechtes. So werden die Bebauung Neuer Markt 15, der Windhövelplatz sowie Teilflächen südlich des geplanten Einkaufszentrums mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da die in diesem Bereich durch den rechtskräftigen BP Nr. 41d festgesetzte Erschließungsanlage nicht mehr umgesetzt werden soll. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 8 zu entnehmen.

7. Empfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 zu beschließen. Aufgrund der unter Punkt 5.a) dargelegten Vorgaben und Auswirkungen zur Erschließung, kann die Verwaltung jedoch nur empfehlen, dass Planverfahren auf der Grundlage der Erschließungsvariante 1 (Erschließung der geplanten Tiefgarage über die Schillerstraße, die Andienung erfolgt über den Windhövel) weiter zu verfolgen. Entsprechend ist der weiteren Planung der städtebauliche Vorentwurf der Anlage 2a zu Grunde zu legen.

Der vorgelegte städtebauliche Vorentwurf ist im weiteren Verfahren noch zu optimieren und zu überprüfen. Folgende Untersuchungserfordernisse werden bereits derzeit gesehen:

- Bei der Bebauung Neuer Markt 15 wurden keine Abstandsflächen berücksichtigt, sondern das Einkaufszentrum direkt auf die östliche und südliche Grundstücksgrenze gesetzt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist dies mit den Nachbarn abzustimmen und die angedachte Ausweisung rechtlich zu prüfen.
- Die Anlieferungszone im Bereich Windhövel muss stadtgestalterisch insbesondere zum Windhövel hin überarbeitet werden. Derzeit stellt sie sich als rein technische Anlage dar. Es fehlen Sichtschutzmaßnahmen (Grünstreifen) zum Schutz der südlichen Nachbarn. Der private und öffentliche Raum muss klar abgegrenzt werden. Eine entsprechend detaillierte Planung ist jedoch erst sinnvoll, wenn eine Entscheidung für eine Erschließungsvariante getroffen wurde.
- Das Thema Abstandsflächen muss auch entlang der südlichen Grundstücksgrenze abschließend gelöst werden. Hierzu wurden bereits umfangreiche Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und den Nachbarn geführt. Die Regelungen sind noch vertraglich zu sichern.
- Es fehlen noch Ansichten aus Richtung Süden insbesondere für den Bereich der Andienung.
- Die Lage und Größe von Werbeanlagen ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen. Üblicherweise, so auch die zukünftige Empfehlung im Rahmen der Gestaltungsfibel, sind in der Haaner Innenstadt Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig.

Nach einer positiven Beschlussfassung beabsichtigt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen und die Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorzubereiten. Vor diesen Beteiligungen ist durch den Vorhabenträger die Verträglichkeitsanalyse in Auftrag zu geben, damit dieser Aspekt bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen mit einfließen kann. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für die Gestaltung des westlichen Neuen Marktes bedarf es einer intensiven Abstimmung der Außengestaltung des Vorhabens. Das Vorhaben ist daher frühzeitig mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Über die Ergebnisse dieser Planungsschritte wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

8. Finanzielle Auswirkungen und Grunderwerb

Der Stadt Haan entstehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für dessen Umsetzung grundsätzlich keine externen Kosten. Der Vorhabenträger muss sich im Rahmen des Verfahrens- und des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Planungs- und Folgekosten verpflichten. Aufgrund der Planungshistorie beabsichtigt die Verwaltung jedoch, das Planverfahren und die einzelnen Verfahrensschritte fachanwaltlich begleiten zu lassen. Hierfür stehen im Haushalt 2016 entsprechende Mittel unter dem Produkt 090110 Räumliche Planung und Entwicklung zur Verfügung.

Die zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlichen Grundstücke müssen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes im Eigentum des Vorhabenträgers sein. Teile des Plangebietes befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Haan oder im Privatbesitz.

Verfasser: Frau Sabine Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung vom 28.09.2016
- Anlage 2a: Städtebaulicher Entwurf für ein Geschäftshaus am Neuen Markt mit einer Erschließung über die Schillerstraße
- Anlage 2b: Städtebaulicher Entwurf für ein Geschäftshaus am Neuen Markt mit einer Erschließung über den Windhövel
- Anlage 2c: Ansichten zu einem Geschäftshaus am Neuen Markt
- Anlage 3: Vorentwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" mit Stand vom 11.10.2016
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum Haan Windhövel, Juni 2016
- Anlage 5: Ergänzende Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum Haan Windhövel September 2016
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum "Windhövel" in Haan vom 28.06.2016
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum "Windhövel" in Haan Variante "Tiefgaragen Zufahrt über Windhövel" vom 10.08.2016
- Anlage 8: Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

Hinweis:

Die Anlagen 4-7 werden aufgrund ihres Umfangs und ihrer farbigen Darstellungen nicht gedruckt und sind ausschließlich dem Ratsinformationssystem zu entnehmen.