

Bebauungsplan Nr. 200 "Neues Rathaus"
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
- 4.4. Gebiete von gemeinsamer Bedeutung /europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)
- 4.5. Erhaltungssatzung/ Gestaltungssatzung
- 4.6. Denkmalsbereichssatzung

5. Bestehendes Planungsrecht:

- 5.1. Rechtskräftige Bebauungspläne

6. Städtebauliches Konzept

- 6.1. Baukonzept und beabsichtigte Nutzung
- 6.2. Verkehrliche Erschließung
- 6.3. Technische Infrastruktur

7. Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

- 7.1. Immissionsschutz
- 7.2. Artenschutz
- 7.3. Klimaschutz
- 7.4. Altlasten/ Bodengutachten

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bemühungen zur Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung im Bereich Windhövel sind in den vergangenen Jahrzehnten nicht von Erfolg gekrönt gewesen. Zuletzt teilte im Herbst 2017 der Investor ITG, Düsseldorf mit, am Standort Haan kein wie seit langem beabsichtigtes Geschäftshaus mehr realisieren zu wollen. Die Verwaltung ist nachfolgend mit dem Investor in Verhandlungen über den Erwerb seiner privaten Grundstücksflächen getreten, um die bereits in städtischen Eigentum befindlichen Flächen im Bereich Windhövel/ Neuer Markt zu arrondieren. Der „Standort Windhövel“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 qm steht nunmehr für eine grundsätzliche Neuordnung zur Verfügung. Mit der Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes ist beabsichtigt, in Ergänzung zur Stadtbücherei, mit einer weiteren publikumswirksamen öffentlichen Einrichtung, den unteren Neuen Markt deutlich zu beleben.

2 Planerfordernis

Das bestehende Planrecht der Bebauungspläne 41a und 41d basierte auf anderen planerischen Zielvorstellungen, als sie nunmehr mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden. Die Realisierung der Verwaltungsnutzung auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist auf Basis des „alten“ Planungsrechts nicht möglich. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist daher geboten.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

3 Situationsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebiets

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. 5-27 im Süden. Im Westen wird das Plangebiet durch den Westrand der 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, 904, 905 und 908 sowie in der Flur 26 die Flurstücke 245, 246, 247, 252, 254, 256, 267, 293, 296, 304 teilw., 305, 306, 307, 313, 366 teilw., 367, 368, 375, 376, 377 und 383 teilw. . Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

Entlang der Kaiserstraße ist das Plangebiet geprägt durch eine überwiegende zwei- bis dreigeschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit zum Teil Wohn- und Dienstleistungsnutzung in den Obergeschossen. Eingestreut in diesen Bestand befinden sich an 3 Stellen Baudenkmäler (2 Gebäude und 1 Eingangsbereich), die in die Denkmalliste der Stadt Haan unter der lfd. Nr. 17, 45 und 46 eingetragen sind. Im Einmündungsbereich Schillerstraße, Kaiser- bzw. Bahnhofstraße befindet sich das Kaufhaus Woolworth. Die Schillerstraße ist durch

zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in einer aufgelockerten und offenen Bauweise geprägt. Nördlich daran schließt die Zufahrt zur rückwärtig der Wohngrundstücke gelegenen Tiefgarage Schillerstraße an. Die Tiefgarage liegt unterhalb einer primär als Rasenfläche gestalteten Grünfläche, die von Fußwegen durchzogen wird. In diese Grünfläche eingebettet sind vier Zugänge zu dem darunter liegenden Parkdeck. Die Randbereiche dieser Rasenfläche werden durch Gehölzstrukturen angrenzender rückwärtiger Grundstücksflächen eingefasst. Im Osten schließt an den Bereich der Tiefgarage ein öffentlicher Parkplatz an. Nördlich davon grenzt unmittelbar der Schillerpark mit seinen Rasen- und Gehölzstrukturen an.

Der Platzbereich des Neuen Marktes wird durch eine Bebauung mit überwiegend viergeschossigen Geschäftshäusern eingefasst. In den Platzbereich eingebettet sind neben Fußgängerbereichen und Fahrgassen auch Parkstände sowie eine nach Osten führende Abfahrt für die unterhalb der Fußgängerzone liegende Tiefgarage der Sparkasse. Die westliche Platzkante des Neuen Marktes wird aufgrund des Zugangs zum Schillerpark sowie einem freistehenden 4-geschossigen Geschäftsgebäude in Verbindung mit einer Zaunanlage als Grundstückseinfriedung im Eckbereich nicht ausreichend gefasst.

An den Neuen Markt schließt im Osten unmittelbar die Haaner Fußgängerzone an. Diese kann einen überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz mit Handels- und Dienstleistungsangeboten für kurz- und mittelfristige Bedarfe aufweisen. Die Verbindungsstraße zwischen dem Platzraum und der südlich verlaufenden Kaiserstraße ist mit den gleichen Gestaltungselementen wie der Platz selbst gestaltet und wird durch eine zwei bis dreigeschossige Bebauung eingefasst. Der rückwärtige Bereich ist zurzeit überwiegend geprägt durch Stellplätze und Garagenflächen der vorhandenen Straßenrandbebauung.

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 Plangebiet MK Fläche (Kerngebiet) dar. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung /europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

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

4.5 Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung Haan-Innenstadt (2018) bzw. der Gestaltungssatzung Innenstadt Haan (2018)

4.6 Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet liegt mit seinen zur Kaiserstraße reichenden Flächen im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Stadtmitte Haan“ (1985)

5 Bestehendes Planungsrecht

5.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 200 liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 41a (rechtskräftig seit dem 18.07.1972) und Nr. 41d (rechtskräftig seit dem 15.07.1980) sowie seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 41a setzt für den Südwesten des Planbereiches ein Kerngebiet (MK) an der Kaiserstraße sowie im Einmündungsbereich zur Schillerstraße fest. Teilflächen dieses Kerngebietes sind mit Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 41d (Schillerpark Ost) und seiner 1. Änderung außer Kraft getreten. Als rechtskräftige MK-Gebietsfestsetzungen verbleibt der Einmündungsbereich Schillerstraße, Kaiserstraße mit einer zwei- bis sechsgeschossigen und geschlossenen Bauweise sowie einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,4. Die vorhandene Wohnbebauung östlich der Schillerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 41a als allgemeines Wohngebiet, als 2-geschossige, offene Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. einer dreigeschossigen, offenen Bebauung mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für den anschließenden Bereich wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, sowie eine unterirdische Gemeinschaftsgarage bestimmt.

Der nordöstlich anschließende Bebauungsplan Nr. 41d setzt entlang der Kaiserstraße bis zur Einmündung der Straße Neuer Markt ein Kerngebiet mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung fest. Für den Bereich sind ferner eine geschlossene Bauweise sowie eine GFZ von 2,0 bzw. 2,2 ausgewiesen. Die westlichen Platzkanten des Neuen Marktes werden gemäß der 1. Änderung des BP 41d als Kerngebiet für eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer GFZ von 2,2 bestimmt. Die Platzfläche selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Parkfläche festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung Kaiserstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41d eine öffentliche Erschließung von der Straße Neuer Markt in Richtung Süd-Westen festgesetzt, die in einer Wendeanlage endet. Entlang dieses Erschließungsstiches sind in dieser Planung weitere Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen, die gleichfalls als Kerngebiet ausgewiesen sind. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41d ist nördlich dieses Erschließungsstiches eine ein bis dreigeschossige Bebauung für Kern-gebietsnutzungen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des noch nicht abgeschlossenen Umlegungsverfahrens Nr. U 7 (1994). Die mit dem am 02.11.2016 gefasste Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 verfolgten Planungsabsichten werden nicht mehr weiterverfolgt; der Beschluss wird daher aufgehoben.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die Verwaltung der Stadt Haan umfasst derzeit ca. 200 Arbeitsplätze, die verteilt auf mehrere innerstädtische Gebäude untergebracht sind. Durch eine Zentralisierung sollen alle Organisationseinheiten der Stadtverwaltung funktionsoptimiert in einem Gebäude zusammengeführt werden. Hierzu wurde im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie zur Zentralisierung der Stadtverwaltung erstellt. Die Bestandsgebäude bieten keine ausreichenden Flächen, um die gesamte Verwaltung an einem Standort unterzubringen. Zudem weisen sie aufgrund ihres Alters und ihres Zustandes einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit werden aktuell in keinem der genutzten Gebäude erfüllt. Gemäß der im Jahr 2018 erstellten Raumbedarfsermittlung zur Unterbringung der Stadtverwaltung, der Fraktionen und der Volkshochschule werden 209 Arbeitsplätze und eine Brutto-Grundfläche von 10.200 m² benötigt. Konkretisierte hochbauliche Planungen liegen noch nicht vor.

Da der Rathausneubau nicht das gesamte Areal südlich des Schillerparks in Anspruch nimmt, schlägt die Verwaltung ergänzend Wohngebäude vor, die sich in westlicher Richtung zur Tiefgarage Schillerstraße orientieren. Denkbar ist auch die Ansiedlung einer Dienstleistungsnutzung auf dem Grundstück Kaiserstraße 21. Die Planung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

6.2 Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen werden aufgegriffen und beibehalten. So verbleibt die Wegebeziehung Park Ville d' Eu, Windhövel, begrünte Tiefgarage Schillerstraße, Schillerpark und Neuer Markt. Diese Wegebeziehung wird im Rahmen des Gestaltungskonzeptes Innenstadt, welches aus dem „Integrierten Handlungskonzept Haan-Innenstadt“ resultiert, überplant und gestalterisch neu gefasst.

Die fußläufige Erschließung des Verwaltungsneubaus ist über den Neuen Markt, bzw. über eine Zuwegung aus Richtung Schillerpark vorgesehen. Ob eine Zuwegung in Richtung der Grünfläche der Tiefgarage Schillerstraße realisiert werden kann ist im weiteren Planungsprozess abzuklären. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövelplatz bleibt über den Schillerpark erhalten. Über das Grundstück Kaiserstraße 21, kann eine Nebenanbindung des Verwaltungsbaus an die Kaiserstraße ermöglicht werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Verwaltungsnutzung inkl. VHS wird vom Planungskonzept des Rathausentwurfes abhängig sein. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für ein öffentliches Gebäude, bzw. auch die Wohnbebauung, können (zumindest teilweise) im vorhandenen Parkhaus Schillerstraße gesichert werden.

6.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet soll an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen werden. Für die Planung ist ein Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle vorgesehen, die zwischen unterem Neuen Markt und Schillerstraße (entlang des Schillerparks) bzw. in der Kaiserstraße verlaufen. Die vorhandene Mischwasserkanalisation verfügt insgesamt über ausreichende

Kapazitäten, um die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen. Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet werden.

7 Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Für den Bebauungsplan wird daher auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße (Bundesstraße B 228) deren Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Im weiteren Verfahren soll ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet werden, sich hieraus ergebende Erkenntnisse sind in Form von aufzunehmenden Festsetzungen im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen.

7.2 Artenschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

7.3 Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

7.4 Altlasten/ Bodengutachten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen bekannt.