

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.03.2019

Bebauungsplanes Nr. 200 "Neues Rathaus" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

- hier:**
- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB;**
 - **Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB;**
 - **Aufhebung Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener B-Plan Nr. 143 „Windhövel“,**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 200 "Neues Rathaus" ist gemäß § 2 (1) BauGB im Verfahren nach 13a 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 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.
2. Den städtebaulichen Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. 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.
4. Der am 02.11.2016 gefasste Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ wird aufgehoben.

Sachverhalt:

1. Planerische Vorgeschichte

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hatte auf Antrag eines Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 02.11.2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Planverfahren zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 (Geschäftshaus am Neuen Markt) weiter zu bearbeiten. Daraufhin hat am 26.06.2017 in der Aula des Schulzentrums Walder Straße die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Nachdem der Vorhabenträger Ende des Jahres 2017 mitteilte, dass er an der Realisierung seines Planvorhabens, dem Bau eines Geschäftshauses zwischen Windhövel und Neuer Markt nicht mehr festhält, ist die Verwaltung 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. Somit verfügt die Stadt Haan über sämtliche Grundstücke im Plangebiet, die zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes notwendig sind.

Der Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ soll daher wegen entgegenstehender Planungsabsichten aufgehoben werden.

2. Städtebauliches Ziel

Das im Rahmen der Bedarfsplanung von der Verwaltung im Zusammenarbeit mit der „assmann gruppe“ entwickelte Raum- und Funktionsprogramm für ein Verwaltungsgebäude legt eine Bruttogeschosfläche von ca. 10.000 m² zugrunde. In der Sitzung des Rates am 30.10.2018 wurde der Standort für ein neues Verwaltungsgebäude am unteren Neuen Markt festgelegt. Da der Rathausneubau voraussichtlich nicht das gesamte Areal südlich des Schillerparks in Anspruch nimmt, schlägt die Verwaltung ergänzend Wohnbebauung vor, die sich in westlicher Richtung zur Tiefgarage Schillerstraße hin orientieren. Denkbar ist auch die Ansiedlung einer Dienstleistungsnutzung (z.B. Polizeistation) zur Kaiser Straße hin.

Der skizzierte Entwicklungsansatz ist seitens der Verwaltung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Haan hinsichtlich der städtebaulichen Sinnhaftigkeit bereits erörtert worden. Der Beirat beurteilte die neuen Nutzungsvorschläge – Rathaus/VHS sowie Wohnen im Bereich Windhövel als positiv und empfahl der Verwaltung diesen Entwicklungsansatz weiter zu verfolgen.

Die fußläufige Erschließung des Rathauses 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.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Verwaltungsnutzung inkl. VHS wird vom Planungskonzept des Rathausentwurfes abhängig sein. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für ein öffentliches Gebäude Rathaus/VHS, bzw. auch die

Wohnbebauung, können (zumindest teilweise) im vorhandenen Parkhaus Schillerstraße gesichert werden.

3. Fachplanungen

Gutachterliche Untersuchungen im weiteren Verfahren

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind Gutachten zu erarbeiten und vorzulegen. Im Einzelnen zu nennen sind u.a.:

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung

4. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet zum bisher vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst im Kern auch die städtischen Flächen für den Bau des Rathauses. 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 1 zu entnehmen.

5. Empfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Neues Rathaus“ auf Grundlage des § 13a BauGB zu beschließen.

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 Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht NRW unterliegt, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden daher 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 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.

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.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für die Gestaltung des westlichen Neuen Marktes bedarf es einer intensiven Abstimmung über die städtebauliche Einbindung und die architektonischen Gestaltelemente des Vorhabens. Der Gestaltungsbeirat wird daher in das Planverfahren eingebunden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen und zu entscheiden, wie mit dem noch nicht abgeschlossenen Umlegungsverfahren U 7 umgegangen wird.

Gemäß Beschlusslage des Rates aus Oktober 2018 ist die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms einen zentralen Rathausneubau für die Haaner Stadtverwaltung als Gesamtvergabe mit externer Unterstützung bis zur versandfertigen Ausschreibung vorzubereiten.

Finanz. Auswirkung:

Der Stadt Haan entstehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für dessen Umsetzung Kosten, deren Höhe noch nicht exakt abgeschätzt werden kann. Für die Bebauungsplanneuaufstellung und gutachterliche Aufwendungen stehen im Haushalt 2019 Mittel unter dem Produkt 090110 „Räumliche Planung und Entwicklung“ zur Verfügung.

Anlagen:

- Anlage 1: Plangebietsabgrenzung
- Anlage 2: Planbegründung