

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	03.12.2024
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2024
Rat	17.12.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Neues Rathaus" im Verfahren nach § 13a BauGB, Anpassung des Flächennutzungsplanes durch seine 49. Änderung im Bereich "Neues Rathaus"

- hier: Information zum Stand der Planung, Beschluss zur Planerarbeitung

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zum Stand der Planung und das Flächenkonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in Anlage 3 abgebildeten verkleinerten Plangebietes und des Bebauungsplanvorentwurfes die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 fortzuführen.
3. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41d, 1. Änderung sind zudem für die im Bebauungsplanvorentwurf zur Aufhebung gekennzeichneten Planbereich aufzuheben.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 200 „Neues Rathaus“

Zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des neuen Rathauses muss der Bebauungsplan Nr. 200 „Neues Rathaus“ der Stadt Haan aufgestellt werden. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (SUVA) in seiner Sitzung am 26.03.2019 bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Abgrenzung des zur Aufstellung beschlossenen Plangebietes ist der Anlage 1 zu entnehmen. Zudem wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt und zum Bebauungsplan Nr. 200 am 08.05.2019 frühzeitig über die Planungsziele informiert.

Auch die Träger öffentlicher Belange sind im Mai 2019 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt worden.

Anschließend wurde der Architektenwettbewerb für das neue Rathaus durchgeführt, dann das VGV-Verfahren, die Überarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms und die erneute Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Aufgrund dieser zeitintensiven Planungs- und Entscheidungsprozesse konnte das Bebauungsplanverfahren bisher nicht fortgeführt werden, da ein abschließender Entwurf des neuen Rathauses bisher nicht vorlag.

2. Fortführung der Bauleitplanung

Durch die parallel vorgelegte Beschlussfassung zum Entwurf des neuen Rathauses und zur Fortführung der Hochbauplanung kann nunmehr auch das erforderliche Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Für die Erarbeitung der Planentwürfe ergeben sich zu verschiedenen Sachverhalten Grundsatzentscheidungen, die im Folgenden dargestellt werden:

a) Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche Rathaus

Gemäß der bestehenden Beschlussfassung des Rates der Stadt Haan vom 09.04.2024 ist das Rathaus zunächst so zu planen, dass nur die Häuser I und II und die Anbindung an die Tiefgarage gebaut werden. Für den Bebauungsplan sollte aber die Vorplanung mit Planstand 21.09.2023 weiterhin Gültigkeit haben und auch das dritte Gebäude mitgeplant werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass die nunmehr beschlossene Lösung mit zwei Verwaltungsgebäuden am unteren Neuen Markt und der Nutzung und Sanierung des alten Rathauses für einen längeren Zeitraum ausreichen wird. Wann zusätzliche Bedarfe für ein mögliches drittes Verwaltungsgebäude am Unteren neuen Markt entstehen, ist zum aktuellen Zeitpunkt offen. Auch die Anforderungen an ein solches Gebäude und die erforderliche Größe sind derzeit nicht prognostizierbar.

Die Festsetzung des dritten Verwaltungsgebäudes im Bebauungsplan führt zudem zu einem erhöhten Planungsaufwand im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, da dieses z.B. im Rahmen des Entwässerungskonzeptes oder beim Thema Baumschutz mitbetrachtet werden müsste.

Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, das dritte Verwaltungsgebäude (noch) nicht im Bebauungsplan festzusetzen. Sofern sich nach Bezug und Nutzung des neuen Rathauses ein zusätzlicher Bedarf ergibt, kann ein weiteres Gebäude jederzeit durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren und in Kenntnis der dann bekannten Anforderungen umgesetzt werden. Die Verwaltung hat hierzu ein Flächenkonzept (s. Anlage 2) erstellt, welches alle möglichen zusätzlichen zukünftigen Nutzungen für den Bereich des neuen Rathauses abbildet.

b) Festsetzung Wohnbaufläche

Zu Beginn der Planung zum Bebauungsplan Nr. 200 ging man davon aus, dass neben dem Rathaus auch zusätzliche Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden verbleiben. Entsprechend sahen die durch die Verwaltung erarbeiteten

Layoutkonzepte zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung noch mehrere Wohngebäude vor.

Nach der der Durchführung des Architektenwettbewerbes wurde jedoch bereits deutlich, dass die zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Layoutkonzepte und somit der damals angedachte hohe Anteil an Wohnbebauung nicht umgesetzt werden kann, da die Anforderungen aus dem Raum- und Funktionsprogramms zum neuen Rathaus dies nicht ermöglichen.

So hat das Büro stm*architekten, welches nunmehr mit der Erarbeitung des Rathausneubaus beauftragt worden ist, im Rahmen seines Wettbewerbsentwurfes nur noch einen Wohnbaukörper im unmittelbaren Anschluss an das Bestandsgebäude Windhövel 2 abbilden können.



Entwurf stm*architekten im Rahmen des Realisierungswettbewerbs 2020

Der durch stm*architekten angedachte Baukörper hat jedoch den Nachteil, dass durch den unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung eine heute mit 11 m unüblich geringe Bebauungstiefe umgesetzt werden müsste. Auch die Übereckbebauung würde die Bauausführung erschweren. Zudem würde so die neu geplante Erschließung zum Rathaus unmittelbar entlang des begrünten Tiefgaragendeckels geführt werden. Der Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nur unterirdisch abgedeckt werden. Hierfür besteht eine rechtlich fixierte Anbindungsmöglichkeit an die Tiefgarage Schillerstraße. Die Anbindung läge jedoch unterhalb der geplanten Erschließung und müsste daher schwerlasttauglich ausgeführt werden.

Aufgrund der vorgenannten Nachteile sollte aus Sicht der Verwaltung ein mögliches Wohngebäude daher besser freigestellt und zum begrünten Tiefgaragendeckel hin errichtet werden. So wäre ein unmittelbarer Anschluss an die Tiefgarage Schillerstraße und auch die Festsetzung eines wirtschaftlicheren Baufeldes möglich. Die Erschließung würde dann unmittelbar im Anschluss an die Bestandsbebauung Windhövel 2 verlaufen. Der vorgeschlagene Standort ist dem Flächenkonzept in der Anlage 2 zu entnehmen.

Ohne das dritte Verwaltungsgebäude würde sich durch das isoliert liegende, einzelne Wohngebäude allerdings eine unklare und nicht nachvollziehbare städtebauliche Situation ergeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, auch die Wohnbaufläche

derzeit noch nicht im Bebauungsplan festzusetzen und diese erst im Zusammenhang mit den zukünftigen Überlegungen für die Flächen für das dritte Verwaltungsgebäude gemeinsam zu betrachten und zu planen. Hierdurch würde zudem der in diesen Bereichen vorhandene Baumbestand in Teilen erhalten bleiben können und es besteht die Möglichkeit, dem Schillerpark in Richtung Verwaltungsgebäude mehr Raum zur Verfügung zu stellen.

c) Abgrenzung des Plangebietes

Das zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte und beschlossene Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 200 ist der Anlage 1 zu entnehmen. Das Plangebiet soll auf Empfehlung der juristischen Beratung zum Bauleitplanverfahren auf die planerisch zwingend erforderlichen Flächen begrenzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, das Plangebiet in folgenden Bereichen zu verkleinern:

- Der begrünte Tiefgaragendeckel und der überwiegende Teil des Windhövel werden aus dem Plangebiet herausgenommen, da in diesen Bereichen kein Planungsbedarf besteht. Die Tiefgarage ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41a festgesetzt und im Bestand vorhanden. Die aus dem Planvorhaben resultierenden Verkehre wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens betrachtet und in der Begründung dargestellt. Auch der Windhövel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 41a als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und auch entsprechend gewidmet. Für die Nutzung des Windhövel als Zufahrt zum Rathaus sind nur bauliche Umgestaltungen erforderlich und die Widmung ist zu ändern.
- Das Grundstück und das Gebäude zu der Bebauung Kaiserstraße 21 waren zum Aufstellungsbeschluss im Plangebiet enthalten, da hierüber eine Zufahrtmöglichkeit zum neuen Rathaus angedacht war. Durch die Planungen zur neuen Polizeistation und die Möglichkeit der ausschließlichen Zufahrt über den Windhövel besteht dieses Erfordernis nicht mehr.
- Das Gebäude Neuer Markt 15 wird aus dem Plangebiet herausgenommen, da kein Planungsbedarf besteht. Die planungsrechtlichen Vorgaben werden durch den Bebauungsplan Nr. 41d getroffen.

Das verkleinerte Plangebiet ist der Anlage 3 zu entnehmen.

3. Bebauungsplanvorentwurf

Gemäß den vorangestellten Ausführungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 200 „Neues Rathaus“ nunmehr ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Rathauses (Gebäude 1 und 2) und für die geplante rückwärtige Erschließung über den Windhövel geschaffen werden. Da durch diese Überplanung jedoch nur Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41d, 1. Änderung überplant werden, die verbleibenden Festsetzungen für die ehemals hier angedachte Einkaufspassage dann aber obsolet sind und nicht mehr umgesetzt werden können, schlägt die Verwaltung vor, diese Teilbereiche im gleichen Verfahren aufzuheben. Ein erster zeichnerischer Bebauungsplanvorentwurf, der diese Zielsetzung abbildet, ist der Anlage 4 zu entnehmen.

4. Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgenannten Ausführungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und das Bebauungsplanverfahren gemäß dem Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 4) weiterzuführen. Der konkrete Beschluss und die konkrete Festsetzung des verkleinerten Plangebietes erfolgen zum Beschluss der öffentlichen Auslegung. Da der Beschluss zum Entwurf des Rathauses erst in der Sitzung des Rates der Stadt Haan am 17.12.2024 erfolgt, wird auch diese Sitzungsvorlage bis zur Ratssitzung geführt.

Nach erfolgter, positiver Beschlussfassung durch den Rat wird die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf und die Anpassung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorbereiten. Die Beschlussfassung soll gemäß derzeitigem Projektplan im SPUBA im Juni 2025 erfolgen.

Anlagen:

Anlage1_Plangebietsabgrenzung
Anlage3_verkleinertes_Plangebiet