

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2010

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "alte Schule Bachstraße" **hier: Vorstellung eines städtebaulichen Konzepts**

Beschlussvorschlag:

ohne

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Der Schulstandort an der Bachstraße ist gekennzeichnet durch einen aus den 1950-iger Jahren stammenden Altbau nebst Turnhalle und einer westlich anschließenden, über einen Verbindungsgang angebundnen, eingeschossigen Erweiterung in Flachbauweise aus den 1960-er Jahren. Das Gesamtgelände ist innerhalb der nach Norden abfallenden, natürlichen Topografie weitgehend eben terrassiert, wobei die Fläche der Altgebäude gegenüber der Fläche des Erweiterungsbaus durch einen markanten, ca. 2-3m hohen Geländesprung abgegrenzt ist. Dem zu Folge werden die Flächen über zwei getrennte Zufahrten erschlossen.

Nördlich an das Schulgelände grenzt unmittelbar der engere Talraum des Sandbaches mit ausgeprägtem Baumbestand. Der Baumbestand erstreckt sich auch noch auf das Schulgelände selbst, wo er insbesondere jeweils südlich der Turnhalle und südlich des Erweiterungsbaus beachtliche und ökologisch wertvolle Altholzbestände bildet. Östlich und westlich des Schulgrundstücks befindet sich Wohnbebauung, welche in Form von ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hausgruppen angeordnet ist.

Das Sandbachtal ist im Landschaftsplan des Kreises Mettmann als **Landschaftsschutzgebiet** festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan ist das Schulgelände als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und mit den Zweckbestimmungen "Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Spielplatz, Kategorie B" belegt. Östlich und westlich schließen sich Wohnbauflächen an. Das Sandbachtal ist als Waldfläche dargestellt.

Das Schulgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31, welcher seit dem 01.10.1969 rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan sind die Flächen FNP-konform als allgemeines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger, geschlossener Bauweise, überlagert mit einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7. Durch Baugrenzen definierte überbaubare Flächen sind nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan ist der **aktuelle Gebäudebestand des Schulstandortes** erkennbar (Anlage 2).

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wurden im Anschluss an das bereits in den 1980-iger Jahren realisierte Wohngebiet Sanddornweg eine noch unbebaute städtische Fläche des Schulgrundstücks als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier in Anlehnung an den Bestand zwei weitere Hausgruppen zu realisieren. Der Zufahrtsbereich wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ und der Bereich des separaten Gehwegs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt (Anlage 3).

2./ Anlass der Planung

Nach Beratung über die Schulentwicklungsplanung und über den Schulstandort Unterhaan hat der Rat der Stadt Haan am 02.11.2010 die mittelfristige Aufgabe der Gebäude an der Bachstraße beschlossen. Die Schließung soll zu Beginn des Schuljahres 2016/2017 erfolgen. Auch ist vorgesehen, die Turnhalle wegen baulicher Mängel bis Ende 2013 zu schließen. Ebenso ist geplant, die zurzeit im östlichen Trakt des alten Schulgebäudes untergebrachte Nutzung für Berufsqualifizierungsmaßnahmen zum Gymnasium Adlerstraße zu verlagern. Einzig der in Nord-Süd-Richtung angeordnete Trakt des alten Schulgebäudes soll für Nutzungen der offenen Ganztagschule und als Kindertagesstätte im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden.

Es ist vorgesehen, die frei werdenden Flächen in Ergänzung der angrenzenden baulichen Nutzungen einer Wohnbebauung zuzuführen. Nutzungsgrad und Gestalt der Wohngebäude sollen sich einerseits an der Struktur der angrenzenden Wohngebiete, andererseits an dem schützenswerten Gehölzbestand orientieren. Da die vorgesehenen Nutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 widersprechen, ist ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

3./ Planverfahren

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind (hier: Wegfall der Gemeinbedarfsnutzung). Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 dahingehend geändert, dass nunmehr Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Gemäß § 13a BauGB dient das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von bereits überplanten innerstädtischen Flächen. Es können deshalb die Vorschriften des

beschleunigten Verfahrens angewendet werden, wobei die anrechenbare zulässige Grundfläche nach § 19 (2) Baunutzungsverordnung mit maximal ca. 3.300 m² (Nettobauland: ca. 8.250 m² x 0,4 GRZ) deutlich unterhalb 20.000 m² liegt und eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt entfällt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da sie der Nachverdichtung dient und zu dem weniger als 20.000 qm Grundfläche i. S. von § 19 (2) BauNVO festsetzt. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung, im Rahmen der Standortaufgabe und -entwicklung das Bauleitplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung durchzuführen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich.

Unter Anwendung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist auch der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist nicht gegeben, weil gegenüber dem vorgegebenen Baurecht des BP Nr. 31 durch die geplante 4. Änderung die Nutzungsart der Baugebiete bestehen bleibt und nur die Überlagerung mit der Zweckbestimmung "Schule" entfällt. Gleichwohl bleibt die nach der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungsform in Form der Kindertagesstätte und der offenen Ganztagschule erhalten.

Der Einstieg in die förmlichen Bauleitplanverfahren ist für die kommenden Jahre vorgesehen.

4./ Städtebauliche Entwurfskonzeption

Die Verwaltung hat in einem ersten Schritt die grundsätzliche Machbarkeit einer Nachfolgenutzung des Schulstandortes als Wohngebiet untersucht. Hierbei ergaben sich zwei denkbare Varianten, welche sich in erster Linie in der Anordnung der Baukörper im östlichen Teil des Plangebietes unterscheiden. Beide Varianten lassen den Erhalt des westlichen Trakts des Altgebäudes als Kindertagesstätte und als offene Ganztagschule zu. Es zeigt sich, dass eine Integrierung des Altbaus problemlos möglich ist (hier in rot dargestellt anhand der Variante A*; ebenso aber auch in der Variante B möglich):

Varianten A, B, A*:

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sind überwiegend Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen (wegen der großen zu bewältigenden Höhenunterschiede z. Bspl. in „Split-Level“-Bauweise, siehe Geländeschnitte) möglich. Insgesamt können auf diese Weise maximal 29 Wohngebäude sowie ein Standort für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände angeordnet werden.

Der markante Geländesprung westlich der Schulzufahrt bedingt eine separate Erschließung und Bebauung (Vorteil: Möglichkeit, räumlich und zeitlich entkoppelte Bauabschnitte bilden zu können).

Die Größe der Reihenhausgrundstücke liegt zwischen ca. 130 m² und ca. 310 m².

Die Größe der Doppelhausgrundstücke liegt zwischen ca. 260 m² und ca. 310 m², die der Einzelhausgrundstücke zwischen ca. 470 m² und ca. 490 m².

Grundsätzlich bleiben die geplanten Baugebiete hinter den bestehenden Flächenausweisungen (Wald, LSG) zurück; der Altbaumbestand kann weitestgehend erhalten bleiben. Der südlich der Turnhalle befindliche, noch intakte Waldrest kann planerisch z. Bspl. durch Ausweisung einer Grünfläche gesichert werden, oder optional den privaten Gartenflächen zugeschlagen werden.

Auch wenn in den dargestellten Varianten bislang unversiegelte Flächen überplant werden, so ist dennoch wegen der bestehenden erheblichen Überprägung und Versiegelung des Geländes davon auszugehen, dass die Gesamtbilanz zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen durch die Umnutzung nicht verschlechtert wird.

Die westlich gelegene, kleinere Fläche des Schultraktes kann auf Grund der vorhandenen Topographie nur über den vorhandenen, die Hausgruppe Bachstraße Nr. 90 – Nr. 96 erschließenden Stichweg angebunden werden; platzbedingt ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern und zwei Doppelhäusern (jeweils eingeschossig) um eine zentrale Erschließung gruppiert denkbar. Die Doppelhäuser sind zur Angleichung an den Altbaumbestand des südlich angrenzenden Spielplatzes z. Bspl. als „Split-Level“- Typen auszubilden. Über einen Fußweg kann das Gebiet mit dem östlichen Teilbereich und mit dem Sandbachtal verbunden werden.

Die östliche, wesentlich größere Fläche des älteren Schulkomplexes bietet Platz für eine zweireihige Bebauung mit Hausgruppen. Hierbei erfolgt die Erschließung ebenfalls über die vorhandene Zufahrt. Die Nord-Süd-Ausrichtung von Erschließung und Bebauung (Gartenflächen) ermöglicht hier eine optimale **ökologische Vernetzungsfunktion** des Sandbachtals mit dem südlich an die Bachstraße heranreichenden Moorbirkenwäldchen (Flurstück Gem. Haan, Flur 31, Nr.376, siehe 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31).

Die Fläche für die Kindertagesstätte liegt zentral im Entree des Baugebiets; über ein System von rückwärtig gelegenen Wegen sind alle Grundstücke an das Naherholungsgebiet des Sandbachtals angebunden. Die wegen des Höhenversatzes in das Gelände eingeschobenen Garagen erweitern bei einer entsprechender Begrünung die Gartenflächen. Diese Garagen sowie Garagen und Carports, welche auf Grund ihrer Sonnen exponierten Lage ebenfalls für eine (extensive) Begrünung geeignet sind, sind durch gepunktete Flächen in den Planvarianten gekennzeichnet.

Zu berücksichtigen ist ferner die Aufrechterhaltung eines Biotopverbundes mit dem im Landschaftsplan festgesetzten Moorbirkenwäldchen südlich der Bachstraße. Dieser Biotopverbund findet bereits seine planerische Fixierung in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31: Hierin wird ein Grundstück als Verbindungsfläche mit den Festsetzungen "private Grünfläche, Fläche für Anpflanzungen..." ausgewiesen (Anlage 6).

Variante A

L-förmige, ca. 120 m lange Erschließung mit einer normgerechten Wendeanlage; die Wohngebäude südlich der Wendeanlage liegen in Ost-West-Richtung mit nach Süden ausgerichteten Gärten, die übrigen Wohngebäude haben nach Westen ausgerichtete Gärten.

Vorteile: Zum Bachtal hin offene, durchlässige Struktur bewirkt einen optimalen Biotopverbund zum südlich gelegenen, als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzten Moorbirkenwäldchen. Gute bis sehr gute Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke (Müllfahrzeug, Anlieferung), Schaffung einer zentralen Platz-Situation, günstige Ausrichtung der Gärten nach Westen und Süden.

Nachteile: Entfall eines Waldbaumes, die Nord-Südstellung einiger Hausgruppen bedingt evtl. einen höheren baulichen Aufwand (Hausgruppen mit endständigem „Split-Level“-Typ, Stützmauern im Bereich der nördlichen Freiflächen), Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie eingeschränkt (Anlage 5).

Variante B

ca. 70 m kurze Haupteerschließung mit einer Rangierfläche für Lkw; hiervon ausgehend Erschließung der östlich gelegenen Wohngebäude über zwei schmale Wohnwege von mindestens 3,50 m Breite.

Vorteile: gute Anpassung der baulichen Struktur an die Höhenentwicklung des Geländes, geringere Eingriffe in den Baumbestand, bessere Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie, Hausgruppen ohne aufwändige Geländeanpassungen (s. Variante A) möglich.

Nachteile: Erschließung der Wohngrundstücke suboptimal und aufwändig (lange Wege für Müll-Entsorgung und Anlieferung) zum Teil kleine Gartenflächen. Siedlung zum Bachtal hin eher abgeschottet; Biotopverbundwirkung eingeschränkt.

Garagen und Stellplätze sind wegen der schwierigen topografischen Bedingungen außerhalb der überbaubaren Flächen an festgesetzte Standorte gebunden.

Variante A*

Gegenüber der Variante A entfallen zu Gunsten des Erhalts des westlichen Schulgebäudetraktes 7 Wohngrundstücke; ansonsten kein Unterschied hierzu (Anlage 7).

5./ Weitere Vorgehensweise

Es ist vorgesehen, nach dem Einstieg in das förmliche Bauleitplanverfahren in den kommenden Jahren auf der Grundlage der eingebrachten städtebaulichen Vorentwurfsvarianten eine Diskussionsveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Hieraus können sich noch Änderungen ergeben. Ebenso ist die Planung den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen und deren Stellungnahmen einzuholen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung wird die Entwurfsplanung durch die Verwaltung erarbeitet und dem Planungs- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

Eine Beschlussempfehlung ist auf Grund des Nutzungszeitraumes als Schulstandort zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erforderlich.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Lage des Plangebiets
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 31
- Anlage 3: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31
- Anlage 4: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31
- Anlage 5: Entwurfskonzept Variante A
- Anlage 6: Entwurfskonzept Variante B
- Anlage 7: Entwurfskonzept Variante A*