

GARTENSTADTHAAN

DIE BÜRGERMEISTERIN



Bebauungsplan Nr. 200 "Neues Rathaus" Vorentwurfsbegründung



Geobasisdaten Kreis Mettmann

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planerfordernis	3
3	Darstellung des Verfahrensablaufs	4
4	Situationsbeschreibung	4
4.1	Lage des Plangebiets.....	4
4.2	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung.....	4
5	Vorgaben und Bindungen	5
5.1	Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	5
5.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	6
5.5	Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung	6
5.6	Denkmalbereichssatzung	6
5.7	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
6	Städtebauliches Konzept	7
6.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	7
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	7
6.3	Technische Infrastruktur	8
7	Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	9
7.1	Immissionsschutz.....	9
7.2	Artenschutz	9
7.3	Klimaschutz.....	9
7.4	Altlasten/ Bodengutachten.....	10
8	Bodenordnende Maßnahmen	10

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bemühungen zur Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung im Bereich Windhövel konnten in den vergangenen Jahrzehnten nicht umgesetzt werden. 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 im städtischen Eigentum befindlichen Flächen im Bereich Windhövel/ Neuer Markt zu arrondieren. Nach dem Erwerb der Fläche durch die Stadt Haan steht der „Standort Windhövel“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 qm nunmehr für eine grundsätzliche Neuordnung zur Verfügung.

Die Stadtverwaltung der Stadt Haan ist derzeit dezentral an mehreren Standorten im Stadtgebiet untergebracht. Allerdings ist die Raumsituation in den einzelnen Gebäuden unzureichend bzw. kann auch mit aufwendigen Umbaumaßnahmen nicht an heutige Anforderungen an eine bürgernahe Verwaltung in einem barrierefreien Gebäude angepasst werden. Aufgrund dessen wurde im Jahr 2017 eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Unterbringung der Haaner Stadtverwaltung an vier Neubau-Standorten und einer „Null-Variante“ (Instandsetzung der bisherigen Immobilien) durch die Firma Assmann erarbeitet. Im Ergebnis waren alle vier Neubauvarianten wirtschaftlich tragbar, die Null-Variante stellte sich als wirtschaftlich ungünstigste Lösung dar. Entsprechend wurden im Weiteren die vier Neubauvarianten nochmals nach qualitativen und funktionsorientierten Kriterien verglichen. Mit Beschluss des Rates der Stadt Haan vom 30.10.2018 wurde beschlossen, für die weitere Planung eines zentralen Rathausneubaus für die Haaner Stadtverwaltung den Standort Windhövel / Schillerpark zugrunde zu legen.

Mit der Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes mit Räumen der VHS ist beabsichtigt, in Ergänzung zur Stadtbücherei, mit einer weiteren publikumswirksamen öffentlichen Einrichtung, den unteren Neuen Markt deutlich zu beleben und somit den Stadtraum zu attraktivieren. Im Vergleich zu der vorher angedachten Einzelhandelsimmobilie kann sich ein Verwaltungsneubau harmonischer zum angrenzenden Schillerpark hin öffnen, sodass eine abweisende Rückfassade vermieden werden kann.

Da der Rathausneubau voraussichtlich nicht das gesamte Areal südlich des Schillerparks in Anspruch nimmt, sollen ergänzend Wohngebäude, die sich in südwestlicher Richtung zur Tiefgarage Schillerstraße/ Windhövelplatz hin orientieren, verwirklicht werden. Denkbar ist auch die Ansiedlung einer untergeordneten Dienstleistungsnutzung (z.B. Polizeistation) zur Kaiserstraße 21 hin. Die weitere Konkretisierung der Ziele der Planung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Um die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 41 d und seiner 1. Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 200 städtebaulich sinnvoll aufzuheben, verläuft die südliche Planbegrenzung so, dass der bisher im BP Nr. 41d vorgesehene, rückwärtige Erschließungsstich durchgängig aufgehoben wird.

2 Planerfordernis

Das bestehende Planrecht der Bebauungspläne Nr. 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, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung, im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen. In Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan kann gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, um die vorgesehene Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

3 Darstellung des Verfahrensablaufs

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (SUVA) hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Neues Rathaus“ gefasst und den Planungszielen zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2019 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht. Zeitgleich wurde der am 02.11.2016 gefasste Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ aufgehoben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung hat der SUVA in der Sitzung am 26.03.2019 zudem beschlossen, eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen. Die Veranstaltung fand am Mittwoch, dem 08.05.2019 um 19.00 Uhr in der Stadtparkasse Haan im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt statt. Ergänzend konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 09.05.2019 bis zum 24.05.2019 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht und auf der homepage der Stadt Haan eingesehen werden.

4 Situationsbeschreibung

4.1 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.

Die Topographie des zentralen Plangebietes ist nur leicht bewegt. Bei der Planung ist jedoch ein Geländeversprung, ausgehend vom Neuen Markt (NN bis ca. 158,50 an Haus Nr. 5) in Richtung Schillerpark (NN bis ca. 154,50 am Schillerpark, Ecke Tiefgaragendeckel), von ca. einem Geschoss zu berücksichtigen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von 17.300 qm auf.

4.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

Das östliche Plangebiet wird geprägt durch die westliche Platzkante des Neuen Marktes. Der Platzbereich des Neuen Marktes wird durch eine Bebauung mit überwiegend vier-geschossigen Geschäftshäusern mit Wohnnutzungen und Dienstleistungen in den Obergeschossen

eingefasst. Aufgrund des Zugangs zum Schillerpark sowie einem freistehenden 4-geschossigen Geschäftsgebäude wird der Platz im südwestlichen Eckbereich nicht vollständig durch eine Bebauung gefasst. Neben dem Zugang zum Schillerpark erfolgt in diesem Bereich zudem noch die Andienung des freistehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie die Zufahrt zu dem im nördlichen Plangebiet liegenden öffentlichen Stellplatz, welcher mit zahlreichen Bäumen zum Schillerpark hin eingefasst wird. An den Neuen Markt schließt im Osten unmittelbar die Haaner Fußgängerzone an. Diese weist einen überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz mit Handels- und Dienstleistungsangeboten für kurz- und mittelfristige Bedarfe auf. 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.

Entlang der Kaiserstraße wird das Plangebiet geprägt durch eine überwiegende zwei- bis dreigeschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit zum Teil Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen. Eingestreut in diesen Bestand befinden sich an 3 Stellen Bau- und Denkmäler (2 Gebäude und 1 Eingangsbereich), die in der Denkmalliste der Stadt Haan unter der lfd. Nr. 17, 45 und 46 eingetragen sind. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung schließen sich Gärten und z.T. private Stellplatzflächen an. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung Kaiserstraße 21 befindet sich ein eingeschossiger, ehemals gewerblich genutzter, ein- bis zweigeschossiger Gebäuderiegel in Nord-Süd-Ausrichtung, der auch über die Zufahrt zu dem im nördlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Parkplatz erschlossen wird.

Im Einmündungsbereich Schillerstraße, Kaiser- bzw. Bahnhofstraße befindet sich das Kaufhaus Woolworth. Vor dem östlichen Zugang zu diesem Wohn- und Geschäftshaus schließt sich nach Norden der Windhövelplatz an, der an seiner östlichen Seite ebenfalls mit Wohn- und Geschäftshäusern begrenzt wird. Nördlich daran grenzt die Tiefgarage Schillerstraße an, welche unterhalb einer primär als Rasenfläche gestalteten Grünfläche, die von Fußwegen durchzogen wird, liegt und die westliche Grenze des Plangebietes bildet. In diese Grünfläche eingebettet sind vier Zugänge zu dem darunter liegenden Parkdeck. Die westlichen Randbereiche dieser Rasenfläche werden durch Gehölzstrukturen der angrenzenden Gärten der zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude im Bereich der östlichen Schillerstraße gesäumt, welche durch eine aufgelockerte und offene Bauweise geprägt sind. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Schillerstraße. Nördlich des Plangebietes schließt sich unmittelbar der Kernbereich des Schillerparks mit seinen Rasen- und Gehölzstrukturen an.

5 Vorgaben und Bindungen

5.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan weist für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine MK-Fläche (Kerngebiet) dar. Die geplanten Nutzungen könnten grundsätzlich hieraus entwickelt werden. Je nach Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss der Flächennutzungsplan ggf. im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5.3 Landschaftsplan

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

5.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

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

5.5 Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung

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

5.6 Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet liegt mit seinen zur Kaiserstraße reichenden Flächen im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Stadtmitte Haan“ (1985). In der engeren Umgebung des Plangebietes befinden sich 5 Baudenkmäler (Kaiserstraße Nr. 5, 19, 25 und 25a sowie 31), deren Beeinträchtigung durch die beabsichtigte Bebauungsplanerarbeitung im Rahmen des Planverfahrens zu betrachten sind.

5.7 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 hieran schließende Wohnbebauung der östlichen Schillerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 41a als allgemeines Wohngebiet, als II-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 der Tiefgarage Schillerstraße wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, sowie eine unterirdische Gemeinschaftsgarage bestimmt.

Der östlich 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 Parkplatzfläche 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 Kerngebietsnutzungen festgesetzt.

Die mit dem am 02.11.2016 gefassten Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 verfolgten Planungsabsichten werden nicht mehr weiterverfolgt; der Beschluss wurde daher aufgehoben.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die Verwaltung der Stadt Haan umfasst derzeit ca. 200 Arbeitsplätze, die verteilt auf mehrere innerstädtische Gebäude untergebracht ist. 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 ca. 10.200 m² benötigt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen sollen nun im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes für Architekten nach RPW 2013 auf der Grundlage des vorliegenden Raumprogrammes und der Ergebnisse der bereits erfolgten Bürgerbeteiligungen Entwürfe für den Neubau des Rathauses gesammelt werden, um auf einer breiten Basis einen Entwurf zur Realisierung auswählen zu können. Ziel ist es, aus dem Wettbewerb einen qualitätsvollen, realisierungsfähigen Entwurf zu erhalten, der im Hinblick auf die städtebauliche Disposition, die Umsetzung des Raumprogrammes und der inneren Funktions- und Kommunikationsabläufe, aber auch in Bezug auf Nachhaltigkeit, Bau- und Unterhaltskosten im Rahmen des vorgegebenen Projektbudgets umsetzbar ist.

Zur zukünftigen Gestaltung und Aufwertung der zentralen öffentlichen Bereiche der Haaner Innenstadt sowie zur Attraktivierung der Fußgängerzone und der innerstädtischen Plätze hatte die Stadt Haan im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Haan“ im Jahr 2017 einen inzwischen abgeschlossenen freiraumplanerischen und städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Im Rahmen des nunmehr anstehenden Realisierungswettbewerbes für den Bau des neuen Rathauses sind die Ergebnisse für die im Plangebiet oder an das Plangebiet angrenzenden Flächen, insbesondere die Neugestaltung des Eingangsbereiches in den Schillerpark, mit zu berücksichtigen. Ziel ist es, das neue Rathaus in diese Umgebung einzupassen, die bereits vorhandenen Qualitäten aufzugreifen und für das neue Gebäude der Stadt zu nutzen.

Da der Rathausneubau voraussichtlich nicht das gesamte Areal südlich des Schillerparks in Anspruch nimmt, soll ergänzend Wohnbebauung, die sich in südwestlicher Richtung zum Windhövelplatz orientiert, als Vorentwurfsplanung mitbetrachtet werden. Auch auf dem Grundstück Kaiserstraße 21 ist die Ansiedlung einer Dienstleistungsnutzung (z.B. Polizei) ggf. mit ergänzender Wohnnutzung in den Obergeschossen zu prüfen. Entsprechend des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes ist die Planung im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele und um zu prüfen, ob die erforderlichen Raumbedarfe auf der vorhandenen Fläche grundsätzlich abgebildet werden können, sind für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zwei Layoutkonzepte erarbeitet und vorgestellt worden, die eine mögliche Bebauung der Fläche mit einem Rathaus mit VHS, ergänzender Wohnbebauung und einen neuen Baukörper für das Grundstück Friedrichstraße 21 abbilden und unterschiedliche Geschossflächenzahlen und Höhenabwicklungen darstellen. Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes ist jedoch, wie oben bereits angeführt, das Ergebnis des derzeit laufenden städtebaulichen Wettbewerbes abzuwarten, welches dann bauplanungsrechtlich umgesetzt werden soll. Entsprechend können derzeit auch noch keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Bauweise etc. getroffen werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im sehr gut erschlossenen Innenstadtbereich Haans. Sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den motorisierten Individualverkehr gibt es derzeit verschiedene Möglichkeiten des Zugangs. Allerdings liegt das Plangebiet – verkehrlich betrachtet – auch in

der 'zweiten Reihe' und stellt auch durch den Zuschnitt besondere Herausforderungen an das Thema Erschließung, insbesondere für die Anlieferung und die Feuerwehr.

Die vorhandenen äußeren Fuß- und z.T. Radwegebeziehungen werden aufgegriffen und beibehalten. So verbleibt die Wegebeziehung Park Ville d' Eu, Windhövel, begrünte Tiefgarage Schillerstraße, Schillerpark und Neuer Markt sowie die Fuß- /Radwegeverbindung zum Sandbachtal. Diese Wegebeziehungen werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes Innenstadt, welches aus dem „Integrierten Handlungskonzept Haan-Innenstadt“ resultiert, in Teilen neu 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 verkehrliche Anbindung für den motorisierten Verkehr zum neuen Rathaus soll zukünftig vorrangig über die Kaiserstraße 21 (Andienung) und die bereits vorhandene Tiefgarage an der Schillerstraße (Mitarbeiter-/Besucherstellplätze) erfolgen. Der begrünte Tiefgaragendeckel selbst ist nicht schwerlastbefahrbar. Das Grundstück an der Kaiserstraße 21 soll eine Durchfahrtsmöglichkeit insbesondere für Feuerwehr und Anlieferungsverkehr an die Kaiserstraße herstellen. Hierdurch soll zusätzlicher Verkehr über den neuen Markt möglichst vermieden werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Verwaltungsnutzung inkl. VHS wird vom Planungskonzept des Rathausentwurfes abhängig sein. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude bzw. auch für die Wohnbebauung, sollen in der vorhandenen Tiefgarage Schillerstraße und ansonsten möglichst in ergänzenden Tiefgaragen gesichert werden. Um eine fußläufige, witterungsgeschützte Verbindung zwischen Tiefgarage und Rathaus zu ermöglichen, sind im Rahmen des Wettbewerbes direkte Zugänge zum Gebäude zu planen. Für die Andienung, Handwerker, Dienstfahrzeuge etc. sollen über die Zufahrt zum Gebäude Kaiserstraße 21 ca. 15 oberirdische Stellplätze angebonden werden. Der Stellplatzbedarf für die Bebauung Kaiserstraße 21 selbst soll auch im rückwärtigen Bereich des Gebäudes oberirdisch gedeckt werden.

Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet ist über den Windhövelplatz vorgesehen, um insbesondere für die hier angedachte, ergänzende Wohnbebauung Andienungsmöglichkeiten zu schaffen. In diesem Bereich muss auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur rückwärtigen Erschließung der Flurstücke 300 und 302 (Kaiserstraße Nr. 13 und 17) sichergestellt werden, welches aus dem Umlegungsverfahren zur ehemaligen Planung eines Einkaufszentrums resultiert.

Durch die an der Kaiserstraße gelegenen Bushaltestellen "Windhövel" und "Markt" ist eine Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Eine weitere Haltestelle befindet sich nördlich des Gebietes an der Dieker Straße Ecke Schillerstraße.

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. Entsprechend werden Aussagen zur Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

7.1 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen, soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Durch die nunmehr vorgesehene Planung eines Rathauses werden im Vergleich zur bisher vorgesehenen Planung eines Einkaufszentrums deutlich weniger Emissionen entstehen. Dennoch sind im Rahmen des Verfahrens die Auswirkungen durch die Zufahrt zur Tiefgarage Schillerstraße und durch die angedachte Andienung des Rathauses über die Bebauung Kaiserstraße 21 zu untersuchen. Zudem sind die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße (B228) auf die Dienstleistungs-/Wohnnutzung im Bereich der Kaiserstraße 21 und ggf. auch noch zur geplanten Wohnnutzung am Windhövelplatz zu betrachten. Im weiteren Verfahren soll daher ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten erarbeitet und sofern erforderlich, entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen werden.

7.2 Artenschutz

Obleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchzuführen, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu prüfen, ob durch das Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorbereitet wird.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) sowie dem Planungslitfadens „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

Entsprechend wurde die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte vor und werden in die Entwurfsbegründung eingearbeitet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die insbesondere auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlaggefahr an großflächigen Fensteranlagen beinhalten. Diese werden soweit erforderlich, in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.3 Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der

Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In dem Bebauungsplan sollen daher Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen werden. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbes für den Bau des neuen Rathauses wurden zahlreiche Vorgaben zum Klimaschutz getroffen. So sind u.a.

- begrünte Dächer oder die Nutzung von Photovoltaik vorzusehen,
- es werden Vorgaben zu Fensterflächenanteilen und
- zur Außenhülle getroffen.

Auch für die anderen, geplanten Nutzungen sollen Maßnahmen zum Klimaschutz vorgegeben werden. Weitere Details hierzu werden nach der Durchführung des Wettbewerbs und der Konkretisierung des Planentwurfs in der Begründung ergänzt.

7.4 Altlasten/ Bodengutachten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine altlastverdächtige Fläche, die mit der Nummer 36073/7 Ha (alt: 7073/22 Ha) und der Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“) registriert ist. Diese Fläche befindet sich im südöstlichen Teil des städtischen Windhövelplatzes, angrenzend an die Bebauung Windhövel 1 und rückseitig der Bebauung Kaiserstraße 5. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Standort eines Großhandels mit Rohprodukten. Ob durch die ehemalige Nutzung des Standortes Belastungen für den Untergrund entstanden sind ist unbekannt. Alle Eingriffe in den Untergrund sind daher nur mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Es empfiehlt sich bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen das Gefährdungspotential durch eine orientierende Altlastenuntersuchung abzuklären. Um eine hinreichende Berücksichtigung der Bodenschutzbelange bei künftigen Bauvorhaben auf der bezeichneten Fläche sicherzustellen, wird im Bebauungsplan auf diese Verdachtsfläche und auf eine Beteiligungspflicht der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen wurden bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41a und 41d für Teilbereiche durchgeführt. Die Bauflächen im Plangebiet befinden sich inzwischen bis auf eine Fläche unmittelbar angrenzend an den Windhövelplatz und dem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des Neuen Marktes im Eigentum der Stadt Haan. Aus den alten Umlegungsverfahren bestehen noch Verpflichtungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 zu berücksichtigen sind.