

GARTENSTADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“

Begründung

Fassung vom 07.03.2013

Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ gemäß § 10 (1) BauGB am 23.04.2013 zugestimmt.

Haan, den __. __. ____

(Alparslan)
Technischer Beigeordneter

ISR
INNOVATIVE
STADT + **RAUM**
PLANUNG
G m b H & C o . K G

Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

Inhalt

1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Regionalplan (GEP 99)	3
1.3 Flächennutzungsplan	3
1.4 Geltendes Planungsrecht	3
1.5 Derzeitige Nutzung	3
1.6 Erfordernis der Planung	3
1.7 Ziel der Planung	4
1.8 Erschließung	4
1.9 Verfahren	4
2. Begründung der Planinhalte	5
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Tiefgaragen und Garagen	6
2.4 Nebenanlagen	6
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.7 Vorhaben und Erschließungsplan	8
3. Eingriff in Natur und Landschaft	8
3.1 Artenschutz	8
3.2 Biotopstrukturen im Plangebiet	8
3.3 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	9
3.4 Ergebnisse der Untersuchung	9
4. Ver- und Entsorgung	12
5. Altlasten, Altablagerungen	13
6. Bodenordnende Maßnahmen	13
7. Finanzierung	13
8. Aufhebung bestehenden Planrechtes	13
9. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard	13
10. Denkmalschutz	13
11. Kampfmittel	14
12. Städtebauliche Kennwerte	14
Quellen und Literaturverzeichnis	15

1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich rd. 500 m nordwestlich des Haaner Zentrums. Es wird im Westen durch die Ellscheider Straße, im Norden durch die Gartenbereiche der Bebauung längs der Berliner Straße, im Osten durch die Bebauung längs der Nordstraße sowie im Süden durch die Nordstraße begrenzt. Die Plangebietsgröße des Bebauungsplanes liegt bei rd. 2.480 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 323 und teilweise die Flurstücke 212 und 213 in der Flur 14 sowie das Flurstück 274 in der Flur 15, Gemarkung Haan.

1.2 Regionalplan (GEP 99)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 148 kann aufgrund der geplanten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 148 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29. Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt für das Flurstück 323 ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine eingeschossige Bebauung sowie eine offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Norden des Flurstücks sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Flurstücke 212 und 213 gehören ebenfalls zu einem allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 29. Das Flurstück 274 ist im Bebauungsplan Nr. 29 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch in der Örtlichkeit Bestandteil des ausgebauten Einmündungsbereichs der Ellscheider Straße in die K16. Aus Gründen der Normenklarheit wird dieses Flurstück in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

1.5 Derzeitige Nutzung

Auf den Flächen des Plangebietes befindet sich derzeit ein Garagenhof sowie im Bereich Ellscheider Straße / Nordstraße das leerstehende Gebäude einer ehemaligen Tankstelle.

1.6 Erfordernis der Planung

Im Bereich Ellscheider Straße / Nordstraße befinden sich das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle sowie ein Garagenhof, welcher über die Ellscheider Straße an das Verkehrsnetz angebunden ist. Die Tankstelle wird bereits länger nicht mehr als solche genutzt, auch die Nachnutzung als Getränkemarkt konnte nicht langfristig etabliert werden. Derzeit steht das Gebäude leer. Das Grundstück in exponierter Lage am Kreuzungsbereich der Kreisstraßen K16 und K20 ist derzeit sehr unattraktiv. Eine städtebauliche Aufwertung ist aufgrund der exponierten Lage wünschenswert.

Der Haaner Bauverein beabsichtigt, das Grundstück städtebaulich zu entwickeln und hier seine Büros sowie im östlichen Bereich Wohnungsbau unterzubringen. Die geplanten Gebäude können nicht aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt

werden. Daher soll gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.7 Ziel der Planung

In Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträger, Architekten und Stadtplanern wurde ein Konzept erarbeitet, das den unternehmerischen Belangen und dem städtischen Ziel, das Eckgrundstück Ellscheider Straße / Nordstraße aufzuwerten, Rechnung trägt. Durch den Abriss des leerstehenden Gebäudes der ehemaligen Tankstelle sowie des Garagenhofes wird die Fläche zur Nachnutzung frei. Ziel ist es, hier entlang der Ellscheider Straße und Nordstraße einen Bürokomplex zu errichten. Dieser soll durch den Bauverein Haan genutzt werden. Im Nordosten des Plangebietes sollen darüber hinaus dreigeschossige Wohngebäude mit seniorengerechten Wohnungen entstehen. Die Wohngebäude werden dabei parallel zur östlich angrenzenden Bebauung errichtet. Insgesamt sind 16 Wohnungen vorgesehen. Der Innenhof zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Bürogebäude wird durch eine Tiefgarage unterbaut. In der Tiefgarage sollen 25 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die vorgesehene Architektur bildet im Bereich der beiden Kreisstraßen (K16 und K20) eine klare Raumkante aus und wertet das derzeit untergenutzte Grundstück, in integrierter Stadtlage, auf. Das Konzept sieht Wohnen für unterschiedliche Generationen sowie einen Quartierstreif für die Bewohner des Berliner Viertels vor. Mit dem vorliegenden Konzept ist die Schaffung von Seniorenwohnungen sowie Wohnraum für Familien beabsichtigt. Der Innenhof zwischen den Wohngebäuden und dem Bürogebäude ist als Treffpunkt konzipiert.

1.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Ellscheider Straße. Bereits im Bestand befindet sich hier die Zu- bzw. Ausfahrt des Garagenhofes sowie untergeordnet die Zu- bzw. Ausfahrt der ehemaligen Tankstelle/Getränkemarkt. In der Tiefgarage werden 25 Stellplätze untergebracht, gegenüber dem Bestand (40 Garagen) werden an dieser Stelle künftig weniger Stellplätze über die Ellscheider Straße erschlossen, somit wird eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erzielt. 16 der insgesamt 25 geplanten Stellplätze sind dabei der Wohnnutzung zugeordnet. Bei der vorgesehenen Wohnnutzung sowie aufgrund des speziellen Angebots an Seniorenwohnungen sowie Wohnraum für Familien ist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Für die vorgesehenen Büroflächen sind, bei einem Ansatz von einem Stellplatz je 40m², 7 Stellplätze nachzuweisen. Somit verbleiben 2 Besucherstellplätze. Aufgrund der integrierten, innerstädtischen Lage ist zudem eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet. Verkehrstechnische Probleme werden nicht erwartet.

Die vorhandenen Garagen/Stellplätze werden auf den weiter östlich anschließenden Wohnbauflächen kompensiert. Hierzu werden die auf den angrenzenden Flächen des Vorhabenträgers ("Berliner Viertel") bereits vorhandenen Stellplatzanlagen maßvoll und unter Schonung des Baumbestands um 41 Stellplätze ergänzt (Anlage 1: Ersatzstellplätze). Der Ersatz der Stellplätze ist Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

1.9 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, bestehende bebaute Flächen nachzunutzen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6

Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Haan sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Umweltrelevante Auswirkungen auf das Plangebiet werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung als eigener Baugebietstyp „Wohnen und Büro“ festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an die Vorgaben der § 2-11 BauNVO und § 9 BauGB gebunden, entsprechend wird im vorliegenden Fall ein eigener Gebietstyp beschrieben. Das Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. So werden ausschließlich die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet Räume für gemeinschaftliche Nutzung. Des Weiteren sind Geschäfts- und Büronutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Der damit definierte Gebietstyp fügt sich in das Umfeld ein und kann aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) entwickelt werden. Die Räume für die gemeinschaftliche Nutzung haben sich gegenüber der Hauptnutzung der Wohngebäude deutlich unterzuordnen. Für die gemeinschaftliche Nutzung ist ein Quartierstreif im Plangebiet vorgesehen.

Im Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet wird in dem Baugebiet „Wohnen und Büro“ ein höherer Anteil an Büroflächen realisiert werden können. Die geplante Büronutzung würde in Bezug auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eingestuft. Folglich wäre diese Nutzung in einem WA nur ausnahmsweise zulässig. Unter Berücksichtigung des geplanten Anteils an gewerblicher Nutzung (Büro) wäre auch eine Steuerung im Falle eines WA nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht anwendbar, da in diesem Falle das Baugebiet nicht mehr vorwiegend dem Wohnen dienen würde. Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes würden nicht mehr gewahrt bleiben. Aus diesem Grund wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB ein eigener Baugebietstyp „Wohnen und Büro“ gebildet. Das zugrundeliegende Konzept sieht im Eckbereich der Ellscheider Straße und der Nordstraße die Realisierung eines Bürogebäudes vor. Im Nordosten/Osten des Plangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einem Quartierstreif geplant. Der Quartierstreif ist im Erdgeschoss des an der Nordstraße geplanten Wohngebäudes vorgesehen. Er soll für die Bewohner der geplanten Gebäude sowie des angrenzenden Berliner Viertels einen Treffpunkt bilden. Ferner werden die Räumlichkeiten für Mitgliederversammlungen des Haaner Bauvereins, Jubiläumsehrungen etc. vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 179,5 m ü. NHN sowie drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der östlich anschließenden Wohngebäude aufgenommen. Im westlichen Bereich zum Kreuzungsbereich hin (Bürogebäude) wird eine maximale Gebäudehöhe von 175 m ü. NHN festgesetzt. Zudem wird im Kreuzungsbereich eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse soll die Bebauung im Bereich der Ellscheider Straße und Nordstraße eine klare Raumkante ausbilden und sich gleichzeitig harmonisch ins städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Grundflächenzahl (0,4) wird festgesetzt um in dieser innerstädtischen Lage eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen und um die dem Vorhaben zugrundeliegende Planung umsetzen zu können. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten.

Ferner darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Tiefgarage und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Dies ist wegen der geringen Grundstücksgröße und der integrierten Lage erforderlich, um das angestrebte städtebauliche Konzept realisieren zu können, bei dem die Parkraumsituation durch eine geplante Tiefgarage gelöst werden soll.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ermöglicht die Umsetzung der konkreten Planung, welche eine städtebauliche Betonung der Ecksituation „Ellscheider Straße / Nordstraße“ vorsieht. Ferner werden durch die geschlossene Bauweise die Flächen, welche den Straßen abgewandt sind, vor Lärmimmissionen geschützt.

2.3 Tiefgaragen und Garagen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind Tiefgaragen (TGa) und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die Wohnruhe in den angrenzenden Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung durch Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um ggf. erforderliche Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser im Plangebiet errichten zu können.

2.5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich an der Ellscheider Straße zulässig. Damit wird die geplante Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Stelle der heutigen Zufahrt zum Garagenhof planungsrechtlich gesichert. Weitere Ein- und Ausfahrten entlang der angrenzenden Straßen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2 der Begründung) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen ermittelt und anhand der Vorgaben der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt.

Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet:

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen können im Bereich der geplanten Gebäudefassaden deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Tages- und Nachtzeitraum durch Verkehrslärm an den straßenzugewandten Fassaden festgehalten werden. Die Überschreitungen liegen im Nahbereich der Straßen bei maximal 16 dB(A) zum Nachtzeitraum. Die Überschreitungen an den straßenabgewandten

Seiten beträgt gemäß Gutachten maximal 6 dB(A). „**Zum Tageszeitraum sowie an den Hoffassaden sind die Überschreitungen geringer.**“¹

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen sind.

Die Fassadenflächen der Baugebiete, welche zur Ellscheider Straße bzw. zur Nordstraße ausgerichtet sind (Gebäudefront), liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs V.

Die quer zur Gebäudefront orientierten, nicht durch andere Gebäudeteile abgeschirmten Fassadenflächen im Bereich hinter der Gebäudefront bis 13,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV.

Die übrigen Fassadenflächen werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die Schalldämmungen der Gebäudefassaden müssen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- innerhalb des Lärmpegelbereichs V mindestens 45 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV mindestens 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III mindestens 35 dB aufweisen.

Für Büroräume gelten 5 dB geringere Anforderungen.

An den Fassaden, welche in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen **und hinter denen sich schützenswerte Aufenthaltsräume befinden**, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in dieser Lage (Innerstädtischer Kreuzungsbereich) nicht zu vertreten sind.

Darüber hinaus wird aus Gründen des Schallschutzes das Bürogebäude an der Kreuzung Ellscheider Straße und Nordstraße positioniert, so dass der Bürokomplex auch für die dahinter gelegene Wohnnutzung eine abschirmende Wirkung entfaltet. Der Grundrisse des Bürogebäudes sind zudem so konzipiert, dass die Flure der lärmintensiveren Fassade zugewandt sind und die Büroräume zum ruhigeren Innenhof orientiert sind.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen entsprechend DIN 4109 ausreichen. Die Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel gemäß schalltechnischer Untersuchung zu verzeichnen sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen den jeweils höchst anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss.

Beurteilung der Schallimmissionen, Tiefgarage:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die von der Tiefgaragennutzung ausgehenden Lärmimmissionen auf Grundlage der TA Lärm berechnet und beurteilt. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowie die maximal zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen eingehalten.

¹ Peutz Consult (2012): S.17.

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.7.1 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Firmen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,0 m². Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Nordstraße (K16) und zur Ellscheider Straße (K20) und die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

2.7.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 0-30° festgesetzt, wodurch die geplante moderne Architektur des Architekturentwurfs ermöglicht wird. Gleichzeitig wird durch die flachen Dachneigungen die Höhe der Gebäude begrenzt.

2.8 Vorhaben und Erschließungsplan

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3.1 Artenschutz

Obleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen, und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht 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 Planungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

3.2 Biotopstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist nahezu komplett versiegelt. Lediglich im Bereich der Straßenkreuzung Nordstraße / Ellscheider Straße, an der östlichen Plangebietsflanke sowie an einer Stirnseite

einer Garagenreihe stocken vereinzelte Laubgehölze (Birke, Kastanien) sowie Nadelbäume (Lärche, Fichte). Eine Unterpflanzung der Baumstandorte fehlt überwiegend bzw. stellt sich als spärliche Begrünung mit Bodendeckern und Wildwuchs dar. Das gesamte Plangebiet kann auf Grund seiner baulichen und ökologischen Ausprägung als struktur- und artenarm eingestuft werden.

3.3 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet sowie dessen näheres Umfeld liegen in keinem FFH- oder EU-Vogelschutz- oder anderem Schutzgebiet.

3.4 Ergebnisse der Untersuchung

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich gem. Verwaltungsvorschrift in drei Stufen unterteilen, wobei für die aktuelle Prüfung lediglich die Stufe 1 erforderlich wurde:

Stufe 1: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)

> wenn hier Konflikte erkennbar sind, wird Stufe 2 der Prüfung erforderlich

Stufe 2: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (vertiefende Art-zu-Art Betrachtung)

> wenn hier trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, wird Stufe 3 der Prüfung notwendig

Stufe 3: Ausnahmeverfahren (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen und ggf.

> Zulassung von Ausnahmen von Verboten)

3.4.1 Auswertung von Informationssystemen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 liegt innerhalb des Messtischblattes 4808 (Solingen). Unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de wurde geprüft, welche planungsrelevanten Arten im Bereich dieses Messtischblattes vorkommen. Dazu wurde die Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes auf die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen eingegrenzt.

Berücksichtigt wurden aufgrund der Bestandsausprägung des Plangebiets folgende Lebensräume gemäß LANUV (siehe eingefügte Auflistung, Seite 10):

(*KIGehoel*) - Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken

(*Gaert*) - Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

(*Gebaeu*) - Gebäude

3.4.2 Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheiten

Für die ermittelten planungsrelevanten Arten wird im Folgenden verbal argumentativ bewertet, ob es bei Umsetzung des Vorhabens zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommt. Auf Grund der durchweg naturfernen, störungsreichen Ausprägung des Plangebiets wird die Bewertung nach Artengruppen durchgeführt, da offensichtlich ist, dass das Plangebiet für keine der angeführten Arten essentielle Lebensraumfunktionen aufweist:

Säugetiere

Die im Plangebiet befindlichen Gebäudestrukturen (ehem. Tankstelle) können potentielle Quartiere für an den Siedlungsraum angepasste Fledermausarten (insbes. Zwergfledermaus) beinhalten. Im Rahmen der Prüfung konnten jedoch keine Fundpunkte, Spuren oder Hinweise von (Winter-)quartieren von Fledermausarten nachgewiesen und dokumentiert werden.

Es konnten keine Individuen von planungsrelevanten Säugetierarten im Plangebiet festgestellt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet als erweitertes Jagdrevier für in der Liste enthaltene Fledermausarten dient, welche aus den angrenzenden Bereichen stammen und Insektenvorkommen der dem Plangebiet benachbarten, beleuchteten Straßenräume nutzen. Die Verwirklichung der Planung ändert hieran jedoch nichts, so dass eine Relevanz für die in der Liste enthaltenen Säugetierarten nicht gegeben ist.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine artentypischen bzw. -notwendigen Habitate für die aufgeführten Amphibien- und Reptilienarten auf. Zudem hat das Plangebiet auf Grund seiner baulichen Ausprägung keine Funktion als Wanderterritorium zu angrenzenden Biotopen oder Gewässerstrukturen. Eine Relevanz für die in der Liste enthaltenen Arten ist nicht gegeben.

Übersicht der potentiell im Plangebiet vorkommenden, planungsrelevanten Arten (Auswertung der LANUV-Datenbank vom 02.08.2012):

Sie sind hier: [Liste der geschützten Arten in NRW > Messtischblätter](#)

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4808

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4808 nach Lebensraumtypen)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KlGehoe	Gaert	Gebau
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name						
Säugetiere							
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	XX WS/WQ
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S	S		X	X (WQ)
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	(X) WS/(WQ)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	X (WQ)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	U		X	(X) WS/WQ
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	G		XX	XX X/WS/WQ
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U	G		WS/WQ	X (WQ)
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G	G			(WS)/(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	G		XX	XX WS/WQ
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	G		X	X WS/(WQ)
Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	Art vorhanden	G	G		(X)	X WS/ZQ/WQ
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	G		X	X
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	G		X	X
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	G			(X)
Anthus trivialis	Baumpieper	beobachtet zur Brutzeit				X	
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	G		X	X
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	G		XX	X
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	U	G		XX	X X
Bubo bubo	Uhu	sicher brütend	U ₁	U ₁			(X)
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	G		X	
Cuculus canorus	Kuckuck	beobachtet zur Brutzeit				X	X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G ₁	G ₁			X XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	G		X	X
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G	G		X	
Falco peregrinus	Wanderfalke	sicher brütend	S ₁	U ₁			XX
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	U		X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	G		X	X X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G ₁	G ₁			X XX
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U	S		X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend				X	X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	U		X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U ₁	U ₁		X	X
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	beobachtet zur Brutzeit				X	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	G		X	X X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	G		X	X X
Amphibien							
Alytes obstetricans	Geburtsheferkröte	Art vorhanden	U	U			X (X)
Reptilien							
Coronella austriaca	Schlingnatter	Art vorhanden	U	U		X	X

Vögel

Die in der Liste aufgeführten Vogelarten sind überwiegend auf naturnahe, ungestörte Nist- und Nahrungshabitate angewiesen. Diese Eigenschaften werden durch das urban geprägte Plangebiet nicht erfüllt. Durch die unmittelbar im Westen angrenzende Ellscheider Straße (K 20), die Nordstraße im Süden, sowie die im Norden und Osten angrenzenden Siedlungsstrukturen wirken kontinuierlich audio-visuelle Störimpulse auf das Plangebiet ein, welche eine hohe Scheuch- und Meidewirkung haben. Selbst für die in der Liste enthaltenen "Kulturfolgearten" Rauch- und Mehlschwalbe, Feldsperling und Gartenrotschwanz sind Vorkommen im Plangebiet mit Sicherheit auszuschließen: Diese Arten sind Charakterarten des ländlich geprägten Raumes; weder im Plangebiet, noch in dessen Umfeld sind geeignete Nist- oder Nahrungshabitate vorhanden.

Dies wurde durch die Geländebegehung bestätigt: Innerhalb des Plangebietes wurden die in der Liste enthaltenen Arten **oder Hinweise zu deren Brutstätten** nicht gefunden; eine vorhabensbezogene Relevanz für diese Vogelarten ist nicht gegeben.

3.4.3 Fazit

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, wurden Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten in Bezug auf Plangebiet und Vorhaben untersucht.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfungen vor Ort, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen. Durch die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden noch der Erhaltungszustand lokaler Populationen erheblich beeinträchtigt wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a **Landeswassergesetz nach Möglichkeit zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuleiten**. Das Plangebiet ist jedoch bereits im Bestand durch den Garagenhof sowie der ehemaligen Tankstelle und den asphaltierten Zuwegungen weitgehend versiegelt. Durch die geplante Maßnahme wird gegenüber der Bestandssituation, mit der Errichtung der Tiefgarage und einer entsprechenden Substrat Überdeckung, eine Verbesserung erzielt. **Die abflusswirksame Fläche verringert sich zukünftig. Ferner ist die Fläche in der Kanalnetzplanung berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher auch künftig der Kanalisation zugeleitet werden.** Ferner wird auf § 27 des Nachbarrechtsgesetzes NRW hingewiesen, wonach bauliche Anlagen so einzurichten sind, dass das Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.

5. Altlasten, Altablagerungen

Aufgrund der ehemaligen Tankstelle im Plangebiet wurden bereits bodenchemische Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben durch das Geotechnische Büro N. Müller, Dr. W. Müller und Partner durchgeführt (Anlage 3 der Begründung). Demnach lässt sich „auch unter Berücksichtigung der älteren Untersuchungen des Ingenieurbüros HPC, eine nur geringe bis sehr geringe Belastung“²feststellen.

Gemäß den Empfehlungen des „Berichtes über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben“ ist die Entsiegelung, der Rückbau der aufstehenden Gebäude sowie das Freilegen und Entsorgen der Tankstandorte unter gutachterlicher Begleitung auszuführen. Die Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7. Finanzierung

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 keine zusätzlichen Kosten. Die Ausarbeitung der Planung, die Kosten für Fachplanungen sowie der aus der Planungsmaßnahme resultierende Neubedarf an Kindergartenplätzen - sofern durch das Vorhaben ausgelöst - werden im Rahmen des Durchführungsvertrags auf den Vorhabensträger übertragen.

8. Aufhebung bestehenden Planrechtes

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 außer Kraft.

9. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

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 werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. So ist die kompakte Aneinanderreihung der Häuser nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten.

10. Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

² Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner (Februar 2011): Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Haan, Ellscheider Straße / Nordstraße.

11. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die DIN 4109 und die VDI 2719 werden bei der Stadt Haan, Planungsamt, Alleestraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

13. Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	ca. 2.580 m ²
davon Vorhabenbereich	ca. 2.480 m ²
Baugebiet Wohnen und Büro	ca. 2.480 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	ca. 1.310 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 100 m ²

Anlagen:

- 1./ Plan zur Anordnung der Ersatzstellplätze
- 2./ Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Januar 2012
- 3./ GEOTECHNISCHES BÜRO Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner: Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Haan, Ellscheider Straße / Nordstraße, 02.02.2011.

Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

ENEV 2009 – ENERGIEEINSPARVERORDNUNG FÜR GEBÄUDE vom 29.4.2009, in Kraft getreten am 1.10.2009.

GEOTECHNISCHES BÜRO, Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner: Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Haan, Ellscheider Straße / Nordstraße, 02.02.2011.

HPC Harress Pickel Consult, Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Tankstellengelände an der Ellscheider Straße, Ecke Nordstraße in Haan, 28.10.1991.

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 16.03.2012.

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191).

LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 16.03.2012.

PEUTZ CONSULT: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bauvorhaben Ellscheider Straße / Nordstraße in Haan, 27.01.2012.

Anlage 1 zur Begründung

