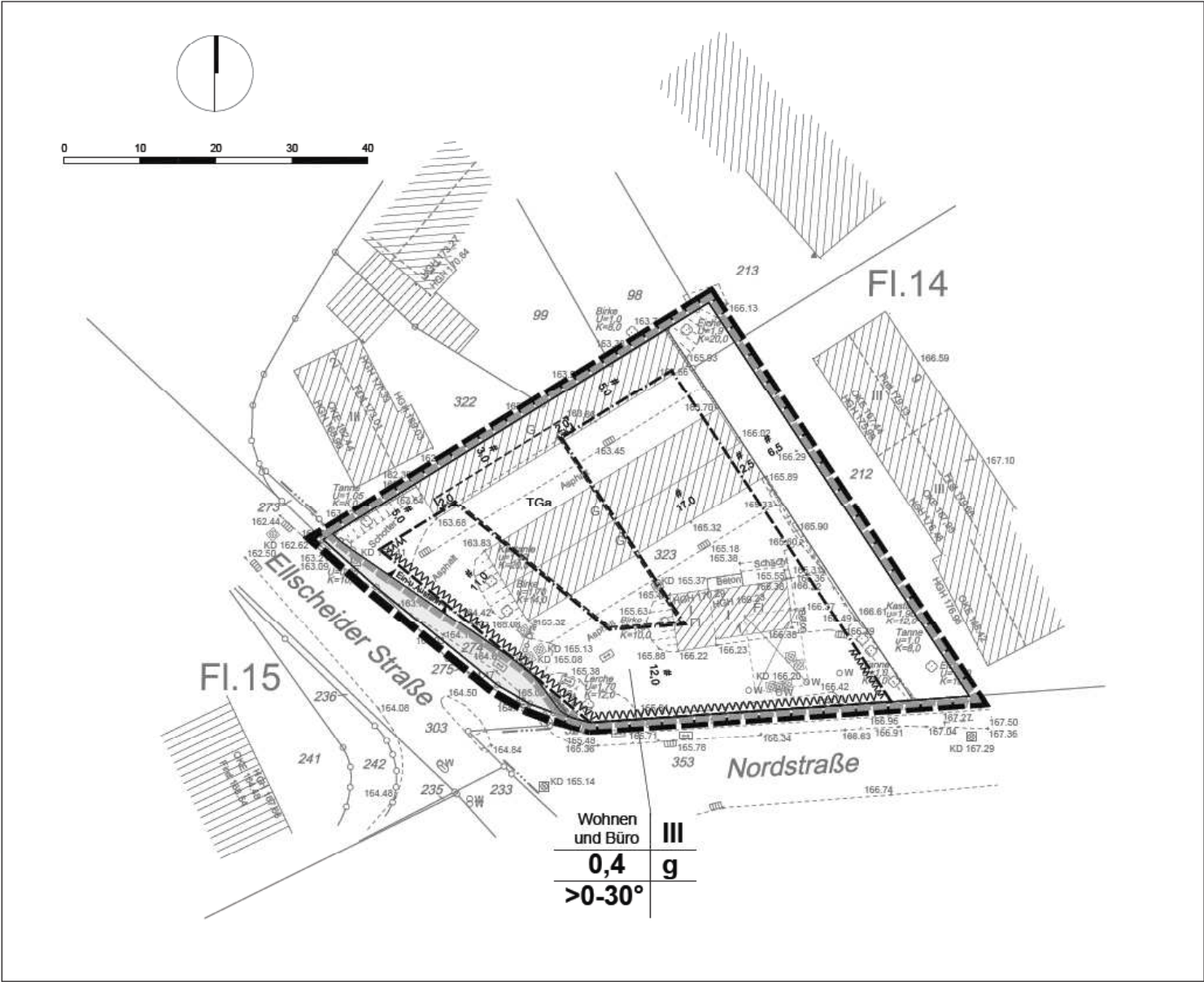


## **Anlage 4**

Bebauungsplan Nr. 148:

- Planzeichnung
- Legende
- textliche Festsetzungen
- Begründung

# Planzeichnung (unmaßstäblich)



# LEGENDE

## BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Bordstein, Fahrbahnrand
	vorhandener Kanal
	Kanalschacht
44.58	Höhe in Metern über NN
	vorhandene Flurstücksgrenzen

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN


### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Wohnen und Büro
--	-----------------








### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
0-30°	Dachneigung

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

	Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereich V
	Lärmpegelbereich IV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Grenze des räumlichen Vorhabenbereichs
	Tiefgarage
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Öffentliche Verkehrsfläche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich  
„Ellscheider Straße / Nordstraße“  
Stand 25.05.2012**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 12 Abs. 3 BauGB)**

Das Baugebiet „Wohnen und Büro“ dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

**2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**3. Tiefgaragen und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen (TGa) und Garagen (Ga) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**4. Nebenanlagen  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

**5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Die Fassaden welche dem mit der Signatur VVVVVV

gekennzeichneten Bereich zugewendet sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs V,

Die Fassaden welche dem mit der Signatur vvvvv gekennzeichneten Bereich zugewendet sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV,

Die übrigen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der Lärmpegelbereichs III.

Die Schalldämmungen der Gebäudefassaden müssen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989

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

An den Fassaden in den Baugebieten, ab denen Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erbracht wird.

## **6. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW )**

### **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 m<sup>2</sup>. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

## **7. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **Hinweise**

#### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.

## **2. Rückbau der Tanks / Bodenbelastung**

Gemäß den Empfehlungen des Berichtes über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben ist die Entsiegelung, der Rückbau der aufstehenden Gebäude sowie das Freilegen der Tankstandorte unter gutachterlicher Begleitung auszuführen. Weitere Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **3. Bodendenkmäler**

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **4. 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 und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – zu verständigen.

## **5. 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.

# GARTENSTADT HAAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“

### **Begründung**

Fassung vom 25.05.2012

**ISR**  
INNOVATIVE  
**STADT** |  
**RAUM**  
| P L A N U N G  
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**

<b>1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
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	7
2.7 Vorhaben und Erschließungsplan	7
<b>3. Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
3.1 Artenschutz	7
3.2 Biotopstrukturen im Plangebiet	7
3.3 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
3.4 Ergebnisse der Untersuchung	8
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>5. Altlasten, Altablagerungen</b>	<b>10</b>
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7. Finanzierung</b>	<b>10</b>
<b>8. Aufhebung bestehenden Planrechtes</b>	<b>10</b>
<b>9. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard</b>	<b>10</b>
<b>10. Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>11. Kampfmittel</b>	<b>11</b>
<b>12. Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>11</b>
<b>Quellen und Literaturverzeichnis</b>	<b>12</b>



## **Entwurfsbegründung**

### **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 m<sup>2</sup>. 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 Bebauungsplan 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 entstehen. Die Wohngebäude werden dabei parallel zur östlich angrenzenden Bebauung errichtet. Insgesamt sind rd. 16 Wohnungen vorgesehen. Der Innenhof zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Bürogebäude wird durch eine Tiefgarage unterbaut. In der Tiefgarage sollen rd. 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 Quartierstreff 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 kann als Treffpunkt fungieren.

### **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.

Die vorhandenen Garagen/Stellplätze werden auf den weiter östlich anschließenden Wohnbauflächen kompensiert. Hierzu die auf den angrenzenden Flächen des Vorhabenträgers ("Berliner Viertel") bereits vorhandenen Stellplatzanlagen maßvoll und unter Schonung des Baumbestands 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 nach zu nutzen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> 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 beigefügt. 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 die 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.

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 nicht anzuwenden, da in diesem Falle das Baugebiet nicht mehr vorwiegend dem Wohnen dienen würde und die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes zu kippen drohen würde und folglich nicht mehr gewahrt bliebe. 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 geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit (III) orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Durch die max. dreigeschossige Bebauung soll hier im Bereich der Ellscheider Straße und Nordstraße eine klare Raumkante gebildet werden.

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 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 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 sind die Überschreitungen deutlich geringer.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 als Mindestanforderung festgesetzt. Insgesamt liegen im Plangebiet Anforderungen an passiven Lärmschutzmaßnahmen bis maximal Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 vor. An den Fassaden in den Baugebieten, ab denen Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

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 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.

## **2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.6.1 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **2.6.2 Dachneigung**

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

## **2.7 Vorhaben und Erschließungsplan**

Im Plangebiet 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. Eingriff 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 geschützten 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.

Durch die unmittelbar im Westen angrenzende Ellscheider Straße (K 20), der Nordstraße im Süden, sowie den im Norden und Osten angrenzenden Siedlungsstrukturen wirken kontinuierlich audiovisuelle Störimpulse auf das Plangebiet ein, welche eine hohe Scheuch- und Meidewirkung auf das potenzielle lokale Artenspektrum haben.

### **3.3 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind nach Recherche in der Landschaftsinformationssammlung des Landes NRW @LINFOS keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete oder weitere Schutzgebiete vorhanden.

### **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)

#### **3.3.1 Schritt 1: Auswertung von Informationssystemen**

In einem ersten Schritt wurde mit Hilfe der LANUV Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) geprüft, ob planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4808 (Solingen) im Plangebiet potenziell vorkommen können bzw. ob Lebensstätten dieser Arten im Gebiet zu erwarten sind. Dazu wurde die Liste der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten des Messtischblattes mit den im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen abgeglichen und eingegrenzt.

Bei der hier vorliegenden Untersuchung sind aufgrund der Bestandsausprägung die planungsrelevanten Arten folgender Lebensräume gemäß LANUV berücksichtigt worden:

(KlGehoe) - Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken

(Gaert) - Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

(Gebaeu) - Gebäude

### **Übersicht der potentiell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten:**

#### **Säugetiere**

Zwergfledermaus

#### **Amphibien / Reptilien**

- keine artentypischen Habitate für planungsrelevante Arten im Plangebiet vorhanden –  
- Plangebiet stellt keine Funktion als Wanderterritorium zu angrenzenden Biotopen oder Gewässerstrukturen dar-

#### **Vögel**

- keine artentypischen Habitate für planungsrelevante Arten im Plangebiet vorhanden –  
- Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Plangebiet potenzielle Nist- und Brutstätt-

ten für anspruchslose europäische Vogelarten (sog. Allerweltsarten) vorzufinden sind.

### **3.3.2 Schritt 2: Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheiten**

Für die im Schritt 1 ermittelten planungsrelevanten Arten, wird im Folgenden verbal argumentativ bewertet, ob es bei Umsetzung des Vorhabens zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten kommt.

#### **Säugetiere**

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

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

#### **Amphibien und Reptilien**

Das Plangebiet weist keine artentypischen Habitats für planungsrelevante Amphibien und Reptilien auf. Zudem hat das Plangebiet auf Grund seiner baulichen Ausprägung (Gebäude, Lärmschutzwand zur Bundesstraße) keine Funktion als Wanderterritorium zu angrenzenden Biotopen oder Gewässerstrukturen.

#### **Vögel**

Die Untersuchungen konzentrieren sich auf die Erfassung von planungsrelevanten Vogelarten nach MUNLV (2007). Hierbei wurden innerhalb des Plangebietes streng geschützte und landesweit gefährdete Arten sowie nach Roter Liste (2008) regional gefährdete Arten nicht gefunden, eine vorhabensbezogene Relevanz für diese Arten ist somit nicht gegeben.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Plangebiet potenzielle Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten (sog. Allerweltsarten) vorzufinden sind. Dies sind Arten, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Populationen dieser Arten durch Baumaßnahmen und / oder Gebiets typischer Nutzungen nicht betroffen sind.

### **3.3.3 Fazit**

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahren 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 den gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

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.

Es ist zu empfehlen, Baumfällungen und Gehölzrodungen im Hinblick auf den Vogelschutz nur außerhalb der Brutzeiten (1. Oktober – 28. Februar) durchzuführen.

#### **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 Plangebiet ist bereits im Bestand weitgehend versiegelt, daher soll auch künftig das anfallende Niederschlagswassers der Kanalisation zugeleitet werden.

#### **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“<sup>1</sup> feststellen.

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. Weitere Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

#### **7. Finanzierung**

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten nach § 11 (1) Nr. 3 BauGB (z. B. zusätzliche Kindergartenplätze, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Kostenübernahme, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 keine zusätzlichen Kosten.

#### **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. Wird der Vorhabens- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist der Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB von der Gemeinde aufzuheben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 treten in diesem Falle wieder in 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.

---

<sup>1</sup> 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.



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 Gebäude im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß EnEV 2009 einzuhalten. Die Ziele des vom Rat der Stadt Haan am 20.06.2007 beschlossenen "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" werden hiermit angemessen berücksichtigt.

## 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, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 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 und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – zu verständigen.

## 12. Städtebauliche Kennwerte

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

Haan, 25.05.2012

Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann

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 zum geplanten Bauvorhaben Ellscheider Straße / Nordstraße in Haan, 27.01.2012.