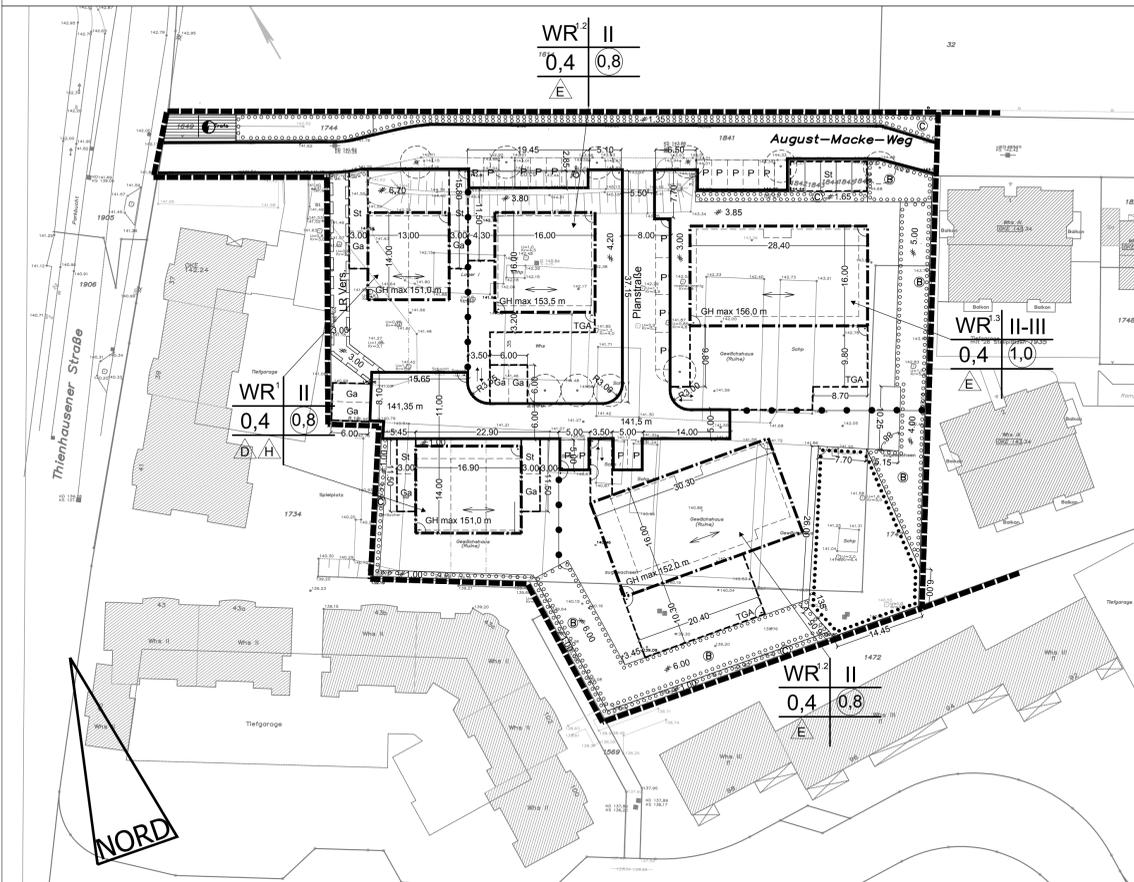




# Bebauungsplan Nr. 151 "August-Macke-Weg"

## 1. Änderung



### Legende zur Planzeichnung

(Planzeichen ohne Rechtscharakter)	14301 Höhenpunkte
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer	Bemaßung
Bestandsgebäude, bestehende Nebenanlagen / Garagen (mit Hausnummer und Geschosshöhe)	Neuplanung Gebäude, Garagen, Stellplätze, Parkplätze
vorhandene Straße	bestehende Böschungen
	bestehende Gebäude im Geltungsbereich

### II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsartenschemablonne	Art der baulichen Nutzung mit der Nummer des Gebiets	Zahl der Vollgeschosse
WR <sup>2</sup> II	0,3   0,6	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
E	Bauweise	

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

WR	Reines Wohngebiete (§3 BauNVO)
----	--------------------------------

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Einschrieb in Nutzungsschemablonne)
z.B. 0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) (siehe Einschrieb in Nutzungsschemablonne)
II-III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB

E	nur Einzelhäuser zulässig
D, H	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
---	Baugrenze gem. § 23 BauNVO

#### 4. Baugestaltung gem. § 86 (4) BauONW i. V. § 9 (4) BauGB

↔	Hauptftrichtung
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a
○	Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
Ⓐ	Kennzeichnung der verschiedenen Pflanzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung
● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

#### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

□	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

#### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung und die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

⊙	Trafostation
---	--------------

#### 8. Sonstige Planzeichen

□	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Nr. 21 BauGB
LR Vers	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. §9 (7) BauGB
● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGA	Tiefgarage
GA	Garage
ST	Stellplatz
P	Parkplatz
♿	Behindertenparkplatz
↔	Einfahrt Tiefgarage

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V.m. § 23 (5) BauGB)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.  
Ausgenommen sind:  
– Zugänge, Zufahrten und Rampen,  
– Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern,  
– Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen,  
– Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder,  
– Gartenhäuser bis zu 30 m².  
Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
  - Stellplätze und Garagen**  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegten Grundstücksflächen sind von Bebauung sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Grundstückseinfriedungen mit Laubhecken sind zulässig.
  - Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
**Pflanzfläche B (Abschirmungspflanzung im Baugebiet)**  
Es sind standortheimische Laubgehölze 3. Ordnung in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Blutroter Hainbuche, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenlütchen, Schlehe, Hundrose, Weinrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubenolander, Voller Schmeiball und Gewöhnlicher Schneeball mit mindestens 100-150 cm Größe. Je 75 m² Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 2. Ordnung mit mindestens 150-200 cm Größe wie Feldahorn, Vogelkirsche und Eberesche in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzfläche C (südliche und nördliche Grenze)**  
Die Pflanzflächen sind mit ein- oder zweireihigen traditionellen Heckengehölzen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn, Hainbuche (Hecke), Gemeine Heckenkirsche, Liguster und Rosen mit mindestens 100-150 cm Größe. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen (gem. zeichnerischer Festsetzung)**  
Es sind Bäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 18-20 cm der Arten Feldahorn, Oxelbeere oder Crataegus i. S. zu pflanzen.
- Begrünung der Tiefgaragen**  
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einem Substrataufbau von mindestens 0,3 m Dicke zu versehen und fachgerecht zu begrünen.

### II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für andere Nutzungen festgesetzt sind, müssen gärtnerisch so gestaltet sein, daß die natürliche Niederschlagsversickerung sichergestellt ist.
- Außenwandflächen**  
Die Gestaltung der Außenwandflächen ist nur in Form von hellen Stein- oder Putzfassaden zulässig. Untergeordnete Bauteile in Holz oder Beton sind nur in ihrer Materialfarbe oder in gängigen Holzschutzfarben (offenoriger Anstrich) zulässig. Stahl-, Holz- oder Metallkonstruktionen sind in Farbe der Fenster oder in einem der Außenfassade des Hauptgebäudes angepaßten Farbton zu gestalten. Die Fassadenansichten sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
- Dachflächen**  
Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind nur bis zu 50% der Gesamtdachlänge zulässig, wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen. Ihre Außenflächen sind der Außengestaltung des Gebäudes anzupassen. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Dachflächen sind nur mit anthrazitfarbener und rotbrauner Deckung zulässig.
- Einfriedigungen**  
Es sind ausschließlich offene Einfriedigungen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Sichtschutzblenden sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m (gemessen ab der Gebäudeflucht) und in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen. Grundstückseinfriedungen sind in einem Abstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen zu errichten.
- Standorte für bewegliche Abfallbehälter**  
Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind als geschlossene Müllboxen auszuführen oder durch Sichtblenden in der Höhe der Abfallbehälter abzusichern. Sichtblenden sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen oder durch geschlossene Laubheckenumpflanzungen zu bilden.

### Hinweise

- Kampfmittel**  
Für das Plangebiet liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.  
Sollten Kampfmittel vorgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen alle Erdarbeiten einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Haan (Tel. 02129911-161) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Tel. 02115680866-0) zu verständigen.
- Bodendenkmäler**  
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### Rechtsgrundlagen

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
<b>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)</b> vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
<b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685)
<b>Bauordnung (BauO NW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; (GV.NRW-S.255), zuletzt geändert am 22.12.2011 (GV.NRW-S.729)

### Verfahren

Die Planunterlage mit Stand vom _____ und die Geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanV 90.	Für die Ausarbeitung der Planung: Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung Hamerla   Groß-Rinck   Wegmann + Partner	
Haan, den _____	ObVI	Düsseldorf, den _____

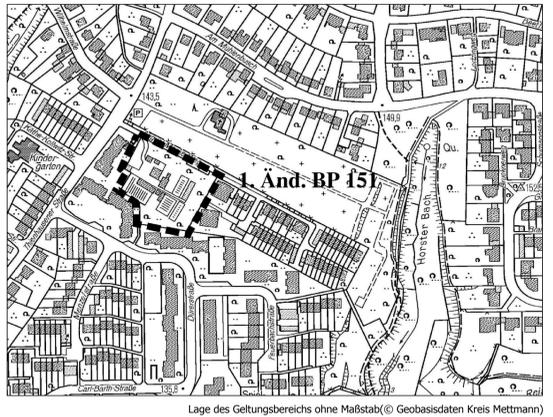
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 29.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 "August-Macke-Weg" 1. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gefasst.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.12.2011 beteiligt. Gemäß Beschluss wurde am 02.02.2012 die Öffentlichkeit im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung (gemäß § 3 (1) Bau GB) frühzeitig an der Planung beteiligt.			
Haan, den _____	Der Bürgermeister	Haan, den _____	im Auftrag	Stadtoberbaurat

Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom _____ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____			
Haan, den _____	Der Bürgermeister	Haan, den _____	im Auftrag	Stadtoberbaurat

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig ( _____ ) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	_____ im Auftrag Stadtoberbaurat
--	----------------------------------

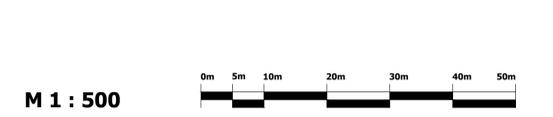
Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____			
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Änderungen sind farbig (rot) eingetragen.	_____ im Auftrag Stadtoberbaurat			
Haan, den _____	Der Bürgermeister	Haan, den _____	im Auftrag	Stadtoberbaurat

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung vom _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. §§ 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.			
Haan, den _____	Der Bürgermeister	Haan, den _____	im Auftrag	Stadtoberbaurat



### Bebauungsplan Nr. 151 "August-Macke-Weg" 1. Änderung

Lage:	Gemarkung Haan Flur 24
Stand:	29. Mai 2012



**Begründung des Entwurfs**

Fassung vom 29.05.2012

**Gliederung**

1.	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	2
1.1	Lage des Plangebiets	2
1.2	Regionalplan	2
1.3	Flächennutzungsplan	2
1.4	Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung	2
1.5	Erfordernis/Anlass der Planung	2
1.6	Ziel der Planung	3
1.7	Planverfahren	3
1.8	Städtebaulicher Entwurf	3
2.	Begründung der Planinhalte	5
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Bauweise	5
2.3	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	6
2.4	Verkehrsflächen und Parkplätze	6
2.5	Flächen für Versorgungsanlagen	7
2.6	Flächen für Anpflanzungen	7
2.7	Flächen für Pflanzbindungen	7
3.	Umweltverträglichkeit	7
3.1	Stadtökologie	7
3.1.1	Bestand	7
3.1.2	Eingriff - Ausgleiche	7
3.1.3	Artenschutz	9
3.2	Immissionsschutz	10
3.3	Altlasten	10
3.4	Kampfmittel	10
3.5	Nutzung regenerativer Energien	10
4.	Begründung der gestalterischen Festsetzung	11
5.	Soziale Belange	11
6.	Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange	11
6.1	Entwässerung	11
7.	Bodenordnende Maßnahmen	12
8.	Finanzierung	12
9.	Verwendete Gutachten	12
10.	Flächenbilanz	13

**Verfahrensvermerke**

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rats der Stadt Haan mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB am ..... zugestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... mit dem Entwurf des Bauleitplans, öffentlich ausgelegt. Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am ..... zugestimmt.

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 151 „August-Macke-Weg“, 1. Änderung liegt in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1649, 1742, 1744, 1841 (teilweise) 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 und 2966 der Flur 24, Gemarkung Haan. Die Gebietsgröße beträgt ca. 7.980 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Übersichtsplan, die genaue Plangebietsabgrenzung erfolgt durch die Planzeichnung.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

### **1.4 Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 151 „August-Macke-Weg“ ist im Juli 1998 rechtskräftig geworden.

Er weist für den Änderungsbereich reines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen für eine maximal 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern und einer GRZ/GFZ von 0,2/0,6 aus. Zusätzlich sind Flächen zum Erhalt vorhandener Bepflanzung und Anpflanzungsflächen zur Kompensation ausgewiesen.

Die derzeitige Nutzung wird geprägt durch die Betriebsflächen einer ehemaligen Gärtnerei mit teilweise verfallenen Glashäusern sowie einem Wohnhaus des ehemaligen Eigentümers.

### **1.5 Erfordernis/Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 151 „August-Macke-Weg“ ist im Juli 1998 rechtskräftig geworden. Die Wohnbebauung des süd-östlichen Teils ist vollständig realisiert.

Die Flächen des Wohnhauses und der Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei wurden auf Wunsch des damaligen Eigentümers und Bewohners nur mit einer reduzierten zusätzlichen Baumöglichkeit versehen. Diese damals auf den Bestand der Wohnbebauung bezogene Planung, mit einer Erweiterung durch Einzelhäuser, ist bis heute nicht umgesetzt worden. Nachdem der ursprüngliche Eigentümer verstorben ist, sollen diese Flächen vermarktet und bebaut werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine Bebauung mit hochwertigen Einzelhäusern durch die angrenzende 3- und teilweise 4-geschossige Bebauung außerhalb des Bebauungsplans nicht vermarktbar ist. Vermarktungsversuche der jetzigen Eigentümer in den letzten Jahren sind fehlgeschlagen.

Es ist daher erforderlich, das Baugebiet modifiziert zu überplanen. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau von maximal 3 Vollgeschossen bzw. überwiegend 2 Vollgeschossen ist sinnvoll, wenn sie auf großen Grundstücken mit entsprechenden Ab-

ständen zum Bestand erfolgt. Die Zahl der Wohnungen ist mit Rücksicht auf die Verkehrsbelastung auf 29 Einheiten zu beschränken.

### **1.6 Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 151 „August-Macke-Weg“ ist seit Juni 1998 rechtskräftig. Die Wohnbebauung des süd-östlichen Teils ist vollständig realisiert.

Die Aufstellungsziele für den Bebauungsplan waren im Wesentlichen die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Daher war die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Da sich die Umsetzung der Planung mit wenigen Einzelhäusern auf der Fläche des Änderungsbereichs nicht realisieren ließ, soll die Fläche in vergleichbarer Form wie der umgebende Bestand mit Geschosswohnungsbau und wenigen Familienheimen bebaut werden. Damit kann die Brachfläche zur Verstärkung des Wohnraumangebots genutzt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Wesentlichen bereits im ursprünglichen Plan ausgeglichen, die zusätzliche Nachverdichtung ist gering. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus dem bestehenden Bebauungsplan sind so weit wie möglich zu übernehmen oder flächenidentisch an anderer Stelle im Änderungsbereich nachzuweisen.

### **1.7 Planverfahren**

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „August-Macke-Weg“ eignet sich das Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungskriterien zur Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB. Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (zulässige Grundfläche) liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. Auch sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen. Der Plan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in einem vorhandenen Baugebiet und der Sicherung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 151 „August-Macke-Weg“, 1. Änderung wurde am 29.11.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine Bürgeranhörung am 02.02.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.12.2011 bis zum 10.02.2012

Da die Flächen bereits im rechtskräftigen FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, ist die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt.

### **1.8 Städtebaulicher Entwurf**

Das Wohnquartier soll um einen kleinen Platz gruppiert werden, um als eigenständige Gruppe zu wirken und nicht die über 20 Jahre gewachsene Nachbarschaft zu der angrenzenden Bebauung zu stören. Auf der Fläche sollen maximal 29 Wohneinheiten in unterschiedlichen Hausgrößen und Wohnformen realisiert werden.

Die geplante Bebauung reagiert mit unterschiedlichen Größen und Gebäudehöhen auf den umgebenden Bestand. Am August-Macke-Weg wird durch ein Doppelhaus, ein 2-geschossiges Stadthaus (5 Wohneinheiten) und ein 3-geschossiges Haus mit 11 Wohneinheiten Volumen und Höhe der Baukörper nach Osten gesteigert. Die Gebäudehöhe des 3-geschossigen Hauses liegt mit Staffelgeschoss unter der Höhe des benachbarten Bestands. Vom August-Macke-Weg führt ein 5 m breiter Wohnweg nach Süden, der den kleinen Platz und die Tiefgaragen erschließt. Südlich des Platzes sind ein 2-geschossiger Geschossbau (8 WE) und eine Reihenhaushausgruppe mit 3 Einheiten vorgesehen. Hier liegen die Gebäudehöhen z.T. erheblich unter den Höhen der angrenzenden Gebäude.

Durch Ausnutzen des natürlichen Geländeverlaufs besteht für den Geschosswohnungsbau die Möglichkeit, Tiefgaragen ohne lange Rampen und tiefe Ausschachtungen zu bauen. Im Geschossbau werden je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen, die Familienheime erhalten je eine Garage und einen zusätzlichen Stellplatz. In Summe werden 46 Stellplätze nachgewiesen.

Im Straßenraum werden am August-Macke-Weg die vorhandenen 6 Parkplätze erhalten. Zusätzlich werden an der Zufahrt und der inneren Verkehrsfläche 8 Besucherparkplätze entstehen. Von den bestehenden 6 Parkplätzen waren 3 für den Bedarf aus dem Baugebiet WR 1 des rechtskräftigen BP 151 vorgesehen. Zusammen mit den 8 neuen Parkplätzen ergeben sich somit 11 Parkplätze entsprechend 0,37 je WE. Der Straßenraum der Planstraße wird im Bereich der T-förmigen Aufweitung so dimensioniert, dass ein Müllfahrzeug wenden kann. Die Müllsammelplätze sind daher in diesem Bereich angeordnet.

Die Bebauung ist nach Süden ausgerichtet und eignet sich daher gut für die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Die großen Abstände der Baukörper reduzieren zusätzlich die Verschattung der Fassaden. Dieses entspricht den Anforderungen an solarenergetisch optimierten Städtebau. Für die Gebäude sollen die aktuellen Möglichkeiten der Energieeinsparung und ökologisch optimierten Heizungstechnik genutzt werden. Eine Kombinationsnutzung mit Geothermie ist möglich.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind soweit möglich übernommen und in die Planung integriert worden. Die durch die Neuplanung erfolgten Veränderungen sind ohne Flächenverlust in der Summe. Die Fläche mit der Erhaltungsbindung der Bepflanzung ist unangetastet, die zu pflanzenden Hecken können fast vollständig angelegt werden. Ausreichende Abstandseingrünungen zu der bestehenden Nachbarbebauung und ein Kleinkinderspielplatz können in das Grünsystem eingebunden werden.

Das Grundstück wird nicht wesentlich mehr versiegelt als es heute bereits durch Wohnhaus, Gewächshäuser und Zufahrten ist. Einer heute bestehenden Versiegelung einschließlich Erschließungsflächen von ca. 2.715 m<sup>2</sup> steht eine neue Versiegelung einschließlich Planstraße von ca. 2.522 m<sup>2</sup> (ohne Tiefgaragen) und von 3.268 m<sup>2</sup> mit den begrünten Tiefgaragen gegenüber. Auf das Baugebiet bezogen ergibt sich eine versiegelte Fläche für Gebäude und Garagen von ca. 1.778 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl für die Gebäude von 0,29.

## **2. Begründung der Planinhalte**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die geänderten Bauflächen werden weiterhin als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO werden textlich ausgeschlossen, da das Gebiet einerseits zu klein ist, um für Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe einen Bedarf zu erreichen, andererseits ist es nicht gewünscht, zusätzlichen Kundenverkehr in die ruhige Wohnlage zu ziehen. Aus diesem Grunde sind auch die Einrichtungen der Infrastruktur ausgeschlossen worden, zumal sie in zumutbarer Entfernung ausreichend vorhanden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Höchstwert nach § 17 BauNVO und der differenzierten Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem üblichen Wert für die umgebende Bestandbebauung. Sie liegt höher als vor der Änderung (0,2), dieses ist aber wegen der veränderten Bauweise auch erforderlich. Die tatsächliche GRZ liegt bei höchstens 0,3.

Die Festlegung der Firsthöhe begründet sich aus dem Bestreben, das Baugebiet in den Bestand zu integrieren und dabei auch die Lage an einer Hangfläche zu berücksichtigen. Die vorgenommene Festsetzung für den Geschosswohnungsbau (WR 1.2) orientiert sich an der Höhe der III-geschossigen Bestandsbebauung am August-Macke-Weg. Die zulässige Gebäudehöhe soll aber zur besseren Einbindung in das gesamte Höhensystem des Änderungsbereichs um ca. 1,5 m niedriger sein.

Für die Bebauung am August-Macke-Weg, die nur höchstens 2-geschossig zulässig ist, sind entsprechend reduzierte Gebäudehöhen festgesetzt. Diese unterschreiten die Höhe der bestehenden Bebauung an der Thienhausener Straße. Eine Einbindung ist somit gewährleistet.

Für die Bebauung im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Gebäudehöhen an das Geländeniveau angepasst. Die Baukörper haben dieselben Gebäudehöhen, aufgrund des Geländeverlaufes werden jedoch veränderte absolute Höhen festgesetzt. Auch hier liegen die Gebäudehöhen unter den Werten der angrenzenden Bebauung an der Dürerstraße und nur um einen Meter über der Höhe, die vor der Änderung festgesetzt war.

### **2.2 Bauweise**

Für die Baugebiete des Änderungsbereichs wird durch die Festsetzung der Bauformen und der Hausformen nur eine offene Bauweise ermöglicht. Da im WR 1.2 und 1.3 Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Für das im WR1 festgesetzte Doppelhaus und die Dreierreihung werden die Festsetzung nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig getroffen. Hierdurch kann die im städtebaulichen Entwurf dargelegte Mischung aus Geschosswohnungsbau und Eigenheimen gesichert werden.

### 2.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die Stellplätze werden in den Baugebieten nachgewiesen. Für die kleinen Baufelder der Doppel- und Reihenhäuser sind Garagen und Stellplätze im Grenzabstand oder auf gekennzeichneten Flächen möglich. Hier werden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen.

Für den Geschosswohnungsbau erfolgt der Nachweis über Tiefgaragen im Verhältnis 1,5 Stellplatz je WE. Generell sollen Stellplätze, Garagen, Carports oder Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der eigens festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sein, damit keine weitere Versiegelung vorgenommen werden kann. Die Anlage der vorgenannten Stellplatzzahlen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert.

Der Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen, Müllbehältern, Tiefgaragen mit ihren Rampenanlagen, Abstellplätze für Fahrräder sowie von Gartenhäusern bis maximal 30cbm sollen eine weitere Versiegelung und Nutzungsbeeinträchtigung der Freiflächen und Grünflächen verhindern.

### 2.4 Verkehrsflächen und Parkplätze

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt insgesamt über den vorhandenen August-Macke-Weg und einen neuen öffentlichen Wohnweg (Planstraße).

Für die Planung des Änderungsbereichs wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage 1) und die vorhandene Verkehrsbelastung der Thienhausener Straße und des August-Macke-Weg durch Zählung ermittelt.

Der Tagesdurchschnittsverkehr beträgt ca. 2.500 Kfz/Tag für die Thienhausener Straße und ca. 350-400 Kfz/Tag für den August-Macke-Weg. Die Spitzenstundenergebnisse betragen ca. 120 Kfz/Stunde bzw. 41 Kfz/Stunde. Zu den vorhandenen 76 WE am August-Macke-Weg kommen rechnerisch ca. 30 WE hinzu, die nach der Belastungsberechnung die Spitzenstunden am Nachmittag mit zusätzlichen 18 Kfz (morgens 12 Kfz) beaufschlagen.

Diese Werte liegen immer noch erheblich unter dem Leistungsfähigkeitswert des August-Macke-Wegs als Erschließungsstraße (gemäß RAST 2006) mit maximal 150 Kfz/Stunde.

Für den Knoten zur Thienhausener Straße wurde eine Qualitätsstufe B (auf der Skala von A bis F) für die Spitzenstunde ermittelt. Eine konfliktfreie Erschließung ist somit gewährleistet. Der Gutachter gibt die Empfehlung, das „Falschparken“ im Einmündungsbereich Thienhausener Straße zu verhindern und den August-Macke-Weg bis zur Einmündung Thienhausener Straße als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen. Diese Maßnahmen kann jedoch der Bebauungsplan nicht festsetzen. Diese Maßnahme ist nach Durchführung des Straßenausbaus durch die städtische Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.

Die neue Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Änderungsbereichs erhält eine Zufahrt mit ca. 5,50 m Breite. Sie endet in einer Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Gebäude und Tiefgaragenzufahrten dient.

Am August-Macke-Weg werden östlich der neuen Zufahrt die 5 vorhandenen Parkplätze unverändert erhalten. Westlich der neuen Zufahrt werden die 6 Längsparkplätze zu 6 Senkrechtparkplätzen (einschließlich 1 Behindertenparkplatz) umgewandelt.

Von diesen 6 Parkplätzen waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 3 Parkplätze dem Bedarf des früheren Baugebiet WR<sup>1</sup> zugeordnet. Innerhalb der neuen Erschließungsfläche (Planstraße) werden 8 neue und zusätzliche Parkplätze geschaffen, damit stehen für 29 Wohneinheiten 11 öffentliche Parkplätze (0,38 je WE) zur Verfügung. Die genaue Ausführung der Erschließungsanlagen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan vertraglich gesichert.

## **2.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Einmündungsbereich des August-Macke-Wegs zur Thienhausener Straße ist die vorhandene Trafostation unverändert als Versorgungsanlage in den Änderungsbereich übernommen worden.

## **2.6 Flächen für Anpflanzungen**

Im Bebauungsplan 151 sind für den Änderungsbereich mehrere Flächen als Anpflanzungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese sind bis auf die westliche Fläche mit dem Kennbuchstaben B unverändert in den Änderungsbereich übernommen worden. Zusätzlich sind gleichartige Anpflanzungsflächen an der östlichen und südlichen Grenze festgesetzt worden, die die entfallenden Ausgleichsflächen ersetzen und den ökologischen Ausgleich des Bebauungsplan weiterhin sicherstellen (siehe hierzu auch Punkt 3.1.2). Die Anpflanzungen sind als lockere Gehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen entsprechend den Anforderungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags von 1998 bzw. dessen Ergänzung 2012 auszuführen. Sie bilden zusammen mit der Fläche der Bestandsbindung eine gestalterische und ökologische Einheit und dienen auch zur Abschirmung der Neubebauung zum Bestand. Zusätzlich ist die bereits in ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Hecke entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze weiter geführt und ergänzt worden.

## **2.7 Flächen für Pflanzbindungen**

Die an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs ausgewiesene Fläche gemäß § 25b BauGB mit einer Bindung zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher ist unverändert übernommen. Der Bestand ist weiterhin zu erhalten.

# **3. Umweltverträglichkeit**

## **3.1 Stadtökologie**

### 3.1.1 Bestand

Der ökologische Bestand wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 151 detailliert aufgenommen und bewertet. Er stellt sich heute weitgehend unverändert dar. Im Änderungsbereich liegen außer den versiegelten und überbauten Flächen Brachflächen, Flächen der ehemaligen Gärtnerei und neue Ausgleichsflächen vor.

### 3.1.2 Eingriff - Ausgleich

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans 1989 wurden die damaligen Eingriffe des gesamten Bebauungsplans auch in den Flächen des Ände-

rungsbereichs ausgeglichen. Die Bilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags 1998 ergab einen Überhang von 5.160 Wertpunkten.

Für den Änderungsbereich ergab die Bilanzierung des Fachbeitrags folgende Werte:

Nr.	Biotoptyp	LÖBF-Code	Gesamtwertzahl des Biotoptyps	Fläche	Wertpunkte (Biotopwert x Fläche)
	Überhang				-5.160
1	Straße / Stellplätze		0	950	0
2	Überbaubare Fläche		0	1.787	0
3	Hausgärten	HJ5/HU2	7	4.170	29.190
4	Erhalt von Gehölzen	BF41	12	383	4.596
5	Pflanzgebote	BD72	16	651	10.416
6	Baumscheiben	HM51	7	39	273
7	Einzelbaum (6 Stck)	BF32	14	150*	2.100
<b>SUMMEN</b>				<b>7.980</b>	<b>41.415</b>

\* Die Fläche fließt nicht in die Gesamtfläche ein

Tabelle 3: Ermittlung der entfallenden Kompensation

Die im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden in der Änderung fast vollständig übernommen. Lediglich der festgesetzte bepflanzte Wall am August-Macke-Weg ist in der Änderung nicht mehr enthalten. Dafür werden entlang der südlichen und östlichen Grenze neue Anpflanzungsflächen festgesetzt.

Diese Anpflanzungen entsprechen in ihrer Qualität der ursprünglichen Anpflanzungsfläche B „Abschirmungen im Baugebiet“ und sind entsprechend festgesetzt.

DEFIZIT					PLANUNG				
Nr.	Betroffener Biotoptyp	Gesamtwertzahl des Biotoptyps	Fläche m <sup>2</sup> Versiegelung, Verlust, Funktionsverlust	Gesamtwertzahl des Biotoptyps x Fläche (=Wertpunkte)	Nr.	Maßnahmen auf der Fläche des betroffenen Biotoptyps	Gesamtwertzahl des geplanten Biotoptyps	Fläche m <sup>2</sup>	Gesamtwertzahl des geplanten Biotoptyps x Fläche (=Wertpunkte)
6.2	Defizit		7.980	41.415		Straße	0	1.681	0
						Überbaubare Flächen	0	2.032	0
					8.1	Einsaat auf den Tiefgaragen (HN21)	4	560	2.240
					8.2	Hausgärten und Freiflächen (HJ5/HU2)	7	2.209	15.463
					8.3	Erhalt von Gehölzen (BF41)	12	383	4.596
					8.4	Heckenpflanzung (HM51)	7	222	1.554
					8.5	Heckenpflanzung (BD3)	12	47	564
					8.6	Pflanzung von Gehölzen (BD51)	16	783	12.528
					8.7	Anlage von Baumscheiben (HM51)	7	63	441
					8.8	Pflanzung von 10 Hochstämmen (BF32)	14	250*	3.500
<b>SUMMEN</b>			<b>7.980</b>	<b>41.415</b>				<b>7.980</b>	<b>40.886</b>
<b>Bilanzierung zur Ermittlung ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (= Wertpunkte/Planung - Wertpunkte/Defizit):</b>									<b>-529</b>

\* Die Fläche fließt nicht in die Gesamtsumme der Flächen ein.

Tabelle 6: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Eine neue Bilanzierung ergibt in dem zu ändernden Gebiet gegenüber dem ursprünglichen Wert ein Defizit. Dieses Defizit ist um 529 Wertpunkte höher als der im Bebauungsplan 151 (Fassung 1998) ermittelte Überschuss. Der Eingriff des Bebauungsplans 151 ist also weiterhin fast vollständig ausgeglichen. Die Abweichung beträgt lediglich 529 Wertpunkte und liegt damit im Bereich von 1%.

Zusätzlich ist auch der Eingriff der Änderungsplanung ausgeglichen, auch wenn dieses entsprechend den Regelungen des § 13 a BauGB nicht erforderlich wäre. Die konkrete landschaftspflegerische Bewertung ist dem ergänzten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt ist, zu entnehmen.

### 3.1.3 Artenschutz

Für den Änderungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage 3 der Begründung). Es wurde geprüft, ob im Plangebiet Lebensräume für streng geschützte oder besondere geschützte Arten vorhanden sind.

Bei den übrigen besonders geschützten Arten, die nicht als planungsrelevant eingestuft werden, handelt es sich in der Regel um häufig vorkommende Vogelarten, deren Population im Falle einer Überbauung von Nistplätzen innerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt wird. Hierzu gehören beispielsweise Amsel und Blaumeise.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten wurde auf das im Internet verfügbare Informationssystem des LANUV zurückgegriffen. Dabei erfolgte eine Abfrage des Messtischblatts 4808 (Solingen) hinsichtlich der Lebensraumtypen:

- Kleingehölze, Alleen, Baume, Gebüsche, Hecken (KIGehoe)
- Saume, Hochstaudenfluren (Saeu)
- Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert)
- Gebäude (Gebaeu)

Anschließend wurden die Lebensraumansprüche der Arten mit der Biotopausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld abgeglichen, um die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens einzuschätzen.

Auf gesonderte örtliche Erhebungen wurde verzichtet. Es wurde lediglich eine örtliche Begehung (Juni 2011) vorgenommen, bei der in Bezug auf die für das Messtischblatt aufgeführten Arten keine Übereinstimmungen festgestellt werden konnte.

#### *Flora*

Planungsrelevante Arten der Flora sind im Messtischblatt nicht aufgeführt und nicht betroffen.

#### *Säugetiere*

Bei den im Messtischblatt aufgeführten Säugetieren handelt es sich ausnahmslos um Fledermäuse.

Es wurde eine erneute Ortsbegehung 02.03.2012 vorgenommen und die vorhandenen Gebäude auf eventuelle Vorkommen untersucht. Es konnten keine Exemplare der möglicherweise vorkommenden Arten gefunden werden (s. Anlage 4 "Aktenvermerk zur Ortsbegehung").

#### *Vögel*

Für das Messtischblatt werden 17 planungsrelevante Vogelarten aufgeführt. Für die meisten stellen die vorhandenen Gehölzstrukturen Fortpflanzungshabitate dar. Um potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind entsprechende Schutzzeiten für Rodungsarbeiten zu beachten.

Die Arten Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Waldkauz könnten eventuell die vorhandenen Gebäude für Nistplätze nutzen. Eine Beeinträchtigung kann durch Festlegung der Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

### *Amphibien*

Geeignete Reproduktionsräume für die 4 geleisteten planungsrelevanten Arten sind im Planbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

### *Reptilien*

Für das Messtischblatt werden als planungsrelevante Reptilienarten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) genannt.

Der Untersuchungsraum und dessen Umfeld stellen nur bedingt einen potenziellen Lebensraum für die genannten Reptilienarten dar, da hier vor allem vegetationsfreie Offenlandbereiche, die keiner oder nur einer temporären und extensiven Nutzung unterliegen, fehlen. Darüber hinaus reagieren diese beiden Arten sehr empfindlich gegenüber Störungen, so dass bei Aufnahme der Bauarbeiten davon auszugehen ist, dass die betreffenden Bereiche von den Tieren gemieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe können daher ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Zum Schutz möglicher Wochenstuben von Fledermäusen und Nistplätzen von Vögeln sollen Abbrucharbeiten der Gebäude und Rodungsarbeiten nur zwischen Oktober und März erfolgen.

Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten können somit ausgeschlossen werden.

## **3.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist nicht von verkehrlichen Immissionen, welche besondere Schutzmaßnahmen erforderlich machen, auszugehen. Gleichmaßen sind sonstige Schall- oder Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe auszuschließen.

## **3.3 Altlasten**

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

## **3.4 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Die Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst war teilweise nicht möglich. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

## **3.5 Nutzung regenerativer Energien**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in den Baugebieten allgemein zulässig. Die Nord-Süd-Ausrichtung der Baustruktur erleichtert diese Nutzung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu, dass vom Rat der Stadt Haan beschlossene 10-Punkte-Klimaschutzprogramm mit in seine

Planung einzubeziehen. Er verpflichtet sich zu prüfen, in wie weit der Heizenergiebedarf der Neubebauung durch regenerative Energien gedeckt werden kann.

#### **4. Begründung der gestalterischen Festsetzung**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Zur harmonischen Einfügung der Neusubstanz in die angrenzenden vorhandenen Baugebiete werden Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Außenwandflächen, der Dachflächen und bezüglich der Einfriedung getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den in Neubaugebieten der Stadt Haan üblichen Einschränkungen und Vorgaben.

#### **5. Soziale Belange**

Im Plangebiet sind ca. 29 Wohneinheiten geplant. Nach der vorliegenden Schulentwicklungsplanung ist die schulische Versorgung gesichert.

Die aktuelle vom Rat der Stadt Haan beschlossene Kindergartenbedarfsplanung weist für das Stadtgebiet Haan eine hohe Unterdeckung insbesondere bei den Plätzen im U-3 Bereich bei den Kindertageseinrichtungen aus. Der Stadtteil Gruiten erreicht graduell eine bessere Versorgungssituation. Aufgrund dessen wurden in den Haushalt 2012 / mittelfristige Finanzplanung für den Bau einer neuen städtischen Kindertageseinrichtung in Haan für die Haushaltsjahre 2014 und 2015 rd. 2,5 Mill. EUR eingeplant.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die angespannte Situation weiter verschärft. Aufgrund dessen soll der Vorhabenträger durch einen Folgekostenvertrag anteilig an den erforderlichen Investitionskosten zum Bau einer Kindertageseinrichtung beteiligt werden.

Im Rahmen der Planung erfolgt keine Errichtung von öffentlichen Spielplätzen. Für die Geschosswohnungen ist gemäß der Landesbauordnung und der Spielplatzsatzung der Stadt Haan ein Kleinkinderspielplatz anzulegen.

#### **6. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**

Die Versorgung mit allen Medien kann durch die Erweiterung von vorhandenen Netzen in den benachbarten Straßen erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der geplante Wohnweg und die angrenzenden Erschließungsflächen ermöglichen das Wenden von einem dreiachsigen Müllfahrzeug. An den Anschlusspunkten der privaten Erschließungsflächen sind ausreichend große Flächen für Nebenanlagen vorhanden, in denen die Müllbehälter untergebracht werden können. Deren Gestaltung regeln die gestalterischen Festsetzungen.

##### **6.1 Entwässerung**

Die Aussagen zur Entwässerung erfolgen auf Basis des erstellten, tiefbautechnischen Vorentwurfes. Die im Folgenden beschriebenen Anlagen werden durch den Vorhabenträger erstellt. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen eines Er-

schließungsvertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes gesichert. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

#### *Schmutzwasser*

Die geplante SW-Kanalisation entwässert über die Planstraße, das Leitungsrecht, den August-Macke-Weg in die Thienhausener Straße.

#### *Niederschlagswasserableitung*

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung von 1989 liegt ein geohydrologisches Gutachten vor, das feststellt, dass im Bereich der Wohngebiete aufgrund der niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerte der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten erfolgt die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Baugebiete in den Kanal am August-Macke-Weg.

Hierfür ist über das Baugebiet ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger von ca. 3,0 m Breite vorgesehen, da die Trasse wegen der Höhenlage nicht innerhalb der Verkehrsfläche der Zufahrt liegen kann.

Die Einleitungsmengen sind mit den Entsorgungsträgern abgestimmt, sie unterscheiden sich wegen der geringen Zunahme an Versiegelung nur gering von den Werten zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Bauflächen des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, so dass eine zügige und einheitliche Umsetzung der geplanten Bauvorhaben gewährleistet ist. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8. Finanzierung**

Durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Haan keine Kosten. Die Ausarbeitung der Planung und die entstehenden Kosten für Fachplanungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Der aus der Planungsmaßnahme resultierende Neubedarf an Kindergartenplätzen wird über einen Folgekostenvertrag abgelöst. Auf Basis eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Haan wird zudem der Vorhabenträger die notwendigen Erschließungsanlagen selbst erstellen oder dies veranlassen. Auch die spätere Übernahme der festgesetzten Verkehrsflächen durch die Stadt Haan wird im Rahmen dieses Vertrages geregelt.

### **9. Verwendete Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt, die als Anlagen dieser Begründung beigefügt sind:

Anlage 1: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 151, Runge + Kuchler, Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, Feb. 2012

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151, Büro für Freiraumplanung, Thilo Herrmann, Solingen, April 2012

Anlage 3: Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151, Büro für Freiraumplanung, Thilo Herrmann, Solingen, Dez. 2011

Anlage 4: Aktenvermerk zur Ortsbegehung, Büro für Freiraumplanung, Thilo Herrmann, Solingen, 02.03.2012

Des Weiteren wurde auf folgende Untersuchungen aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 151 verwiesen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 151 "Thienhausener Straße", Büro für Freiraumplanung, Thilo Hermann, Solingen, März 1998

Bericht über die Ergebnisse von Kleinbohrungen und Sickerversuchen in den Bohrlöchern, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 26.06.1997

## 10. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	6.025 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche August-Macke-Weg	921 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Planstraße	745 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlagen	47 m <sup>2</sup>
Anpflanzungsfläche Friedhof	<u>242 m<sup>2</sup></u>
Summe Plangebiet	7.980 m <sup>2</sup>
davon	
im Baugebiet enthaltende Anpflanzungsflächen (Gebote)	826 m <sup>2</sup>
im Baugebiet enthaltende Pflanzbindung	389 m <sup>2</sup>
geplante Wohneinheiten (WE)	29 WE
davon Geschosswohnungsbau	24 WE
Doppelhäuser/Hausgruppen	5 WE
private Stellplätze (soll 46 ST)	46 St (incl. 34 St TGA)
öffentliche Parkplätze (soll 11 P)	11 St
(davon Bestand August-Macke-Weg 3 Parkplätze, neu in der Planstraße 8 Parkplätze)	

Düsseldorf/Haan, den