

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 19.06.2012 zugestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.07.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012 mit dem Entwurf des Bauleitplans, öffentlich ausgelegen. 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 m². 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 m². 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 m² steht eine neue Versiegelung einschließlich Planstraße von ca. 2.522 m² (ohne Tiefgaragen) und von 3.268 m² mit den begrünten Tiefgaragen gegenüber. Auf das Baugebiet bezogen ergibt sich eine versiegelte Fläche für Gebäude und Garagen von ca. 1.778 m² 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 WR¹ 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
SUMMEN				7.980	41.415

* 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 ² Versiegelung, Verlust, Funktionsverlust	Gesamtwertzahl des Biotoptyps x Fläche (=Wertpunkte)	Nr.	Maßnahmen auf der Fläche des betroffenen Biotoptyps	Gesamtwertzahl des geplanten Biotoptyps	Fläche m ²	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
SUMMEN			7.980	41.415				7.980	40.886
Bilanzierung zur Ermittlung ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (= Wertpunkte/Planung - Wertpunkte/Defizit):									-529

* 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 beigefügt 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 dreiaxigen 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 ²
Verkehrsfläche August-Macke-Weg	921 m ²
Verkehrsfläche Planstraße	745 m ²
Versorgungsanlagen	47 m ²
Anpflanzungsfläche Friedhof	<u>242 m²</u>
Summe Plangebiet	7.980 m ²
davon	
im Baugebiet enthaltende Anpflanzungsflächen (Gebote)	826 m ²
im Baugebiet enthaltende Pflanzbindung	389 m ²
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