

**Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“**

Begründung in der Fassung vom ~~31.07.2012~~ 18.03.2013

**Gliederung**

1. Ziele und Zwecke der Planung
2. Städtebauliche Ausgangssituation
  - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsaufnahme
  - 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 2.3 Bauleitplanverfahren und Planungsrecht
3. Planinhalte
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Bauweise
  - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 3.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten
  - 3.5 Gestalterische Festsetzungen
4. Umweltverträglichkeit
  - 4.1 Immissionsschutz
    - 4.1.1 Verkehrslärm
    - 4.1.2 Gewerbe- und Freizeitlärm
  - 4.2 Stadtökologie
    - 4.2.1 Bestand
    - 4.2.2 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis
    - 4.2.3 Artenschutz
  - 4.3 Altlasten / Altablagerungen
5. Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange
6. Denkmalschutz
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Finanzierung
9. Städtebauliche Kennwerte

Verfahrensvermerke

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB am \_\_.\_\_.2013 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2013 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit dem Bauleitplan öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“ gemäß § 10 (1) BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugestimmt.

Haan, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Alparslan)  
Technischer Beigeordneter

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird angestrebt, das innerstädtische Kerngebiet der Stadt Haan an der Mittelstraße und Kaiserstraße zu sichern und zu entwickeln sowie die Abgrenzung zu den nördlicheren Wohnbauflächen an der Straße „Alter Kirchplatz“ zu definieren.

Damit wird bezweckt, die Haaner Innenstadt im direkten Umfeld des Rathauses und Stadtbades attraktiv zu halten und die Entwicklung zentraler, insbesondere gastronomischer Betriebe zu fördern.

Im Hinblick auf die Planung ist vorzuschicken, dass es dem Stadtrat, der im Rahmen des § 1 (3) BauGB zulässigerweise eine bestimmte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets verfolgt, grundsätzlich unbenommen ist, auch den Gebietscharakter bereits bebauter Flächen im Wege der Bauleitplanung zu verändern. Dazu ist allerdings folgendes erforderlich:

- eine erkennbare Bestandsaufnahme zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Gesichtspunkte,
- das Vorliegen gewichtiger Gründe für die beabsichtigte Umgestaltung der Gebietsart,
- die zumindest langfristige Realisierbarkeit mit den Festsetzungen gewollten Änderungen.

Es besteht kein absoluter Anspruch auf planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen. Die Gemeinde kann beim Überwiegen anderer Belange in einen vorgefundenen Bestand durch rechtmäßiges Abwägen eingreifen.

Gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebietes ergeben sich bereits aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan von 1994. Entgegen dem Ziel des Flächennutzungsplans, der für ~~den größten Teil des~~ Plangebiets zum Bebauungsplans Nr. 51 ein Kerngebiet dargestellt, hat in den letzten Jahren eine schleichende Entwicklung in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets stattgefunden. Spätestens nach der Aufgabe des Autoelektrikbetriebes an der Friedrichstraße Nr. 16 ist die bislang prägende Nutzungsstruktur in dem innerstädtischen Gebiet „aufgeweicht“.

Kerngebietstypischen Vorhaben wird dadurch im Rahmen der erkennbaren Beurteilungspraxis nach § 34 BauGB die Zulässigkeit verweigert, was faktisch einer Aufgabe der Stadtentwicklungsziele für diesen Teil der Innenstadt gleichkommt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt nach dem *Entwurf des* Haaner Einzelhandelsgutachtens ~~der CIMA von 2006 (Stadt & Handel 2013) teilweise~~ im zentralen Versorgungsbereich der Haaner Innenstadt. Ein Zurückweichen knapper Kerngebietsflächen hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans gefährdet die mittelzentrale Funktion Haans und kann daher nicht hingenommen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus und das Stadtbad. Die Stadt Haan hat in den vergangenen Jahren fortgesetzt Versuche unternommen, die Brachflächen in der Rathauskurve wieder zu nutzen und die innerstädtische Brache zu beseitigen. Investoren und Nutzer hierfür zu finden, wird nur gelingen, wenn ein kerngebietstypisches Umfeld erhalten bleibt.

Der Bereich um das Rathaus formt im innerstädtischen Leitbild den Gegenpol zum *geplanten* Einkaufszentrum am Windhövel / westlichen Neuen Markt. Wenn der Bereich am Rathaus im Hinblick auf Kerngebietsnutzungen verkümmert, besteht die Gefahr eines Ungleichgewichts im innerstädtischen Gefüge.

Dem Bereich Friedrichstraße / Mittelstraße mit seinem hohem Identifikationswert für die Stadt kommt im Rahmen der Innenstadt-Entwicklung damit eine wichtige Aufgabe zu. Der Ortsbild prägende, kleinteilige Besatz mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und sonstigem Gewerbe enthält Potenziale, die zum Attraktivitätsgewinn der Haaner Innenstadt genutzt werden müssen. Diese liegen darin, neben der Ansiedlung höherwertiger Dienstleister oder

Spezialanbieter im Einzelhandel auch vorhandene Gastronomiestandorte in diesem zentralen Bereich bauplanungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, um in Ergänzung der bestehenden und der geplanten innerstädtischen Nutzungen eine insgesamt erhöhte Besucher- und Nutzungsfrequenz der Haaner Innenstadt zu bewirken.

Im Gebiet oder in der Nachbarschaft vorhandene Gastronomiebetriebe sind nur durch nachfragegerechte Erweiterungen, z.B. durch Außengastronomie, auf Dauer wirtschaftlich überlebensfähig. Attraktive Gastronomieangebote in der Haaner Innenstadt stärken ihre Zentrenfunktion. Auch hier steht die Stadt in Konkurrenz zu Nachbarzentren. Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt sowie die Errichtung von Tiefgaragen hat die Stadt mit öffentlichen Investitionen in den 1990er Jahren hier die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen. Fehlende Freizeit- und Aufenthaltsangebote schwächen auch den Handel und die Funktion des Stadtzentrums als Arbeitsplatzschwerpunkt.

Die Realisierbarkeit der mit den Festsetzungen gewollten Änderungen ist gesichert. Bauanträge für kerngebietstypische Nutzungen waren für die Flächen gestellt, die der FNP als Kerngebiet darstellt. Diese konnten bislang nicht positiv beschieden werden. Daran, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 auf absehbare Zeit umgesetzt werden können, besteht deshalb kein Zweifel.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Haaner Innenstadt. Es umfasst den *süd*westlichen Teil des Baublocks zwischen der Mittelstraße, der Friedrichstraße der Straße „Alter Kirchplatz“ und den rückwärtigen Flächen des Stadtbades. *Das Plangebiet wird hierbei auf diejenigen Flächen beschränkt, welche sich durch einen kerngebietstypisch hohen Grad an überbauten / versiegelten Flächen deutlich von den angrenzenden Nutzungen unterscheiden.*

Die Friedrichstraße ist durch eine historisch gewachsene Straßenrandbebauung geprägt und zählt zu den ältesten, bereits frühzeitig bebauten Straßenzügen. Schon in der Mitte des 19. Jahrhunderts bildete die südliche Friedrichstraße zusammen mit den Bereichen alter Kirchplatz, Mittelstraße, alter Markt / Kaiserstraße den von einer zusammenhängenden Bebauung gebildeten Ortskern von Haan. Die kleinteilige, historisch gewachsene Bebauung bedingt mit ihrem gestalterisch überwiegend positiven Erscheinungsbild einen hohen Identifikations- und Aufenthaltswert für die Bevölkerung. Das östlich gelegene Hallenbad, errichtet als zentrale Einrichtung in den 1970er Jahren, begrenzt mit seiner Rückseite als Solitär den Raum.

Während im südlichen Abschnitt der Friedrichstraße (zwischen der Kreuzung Mittelstraße / Dieker Straße und der Einmündung der Ellscheider Straße) auf der westlichen Straßenseite eine überwiegend offene Bauweise vorherrscht, bietet die Bebauung auf der östlichen Seite gemeinsam mit der Bebauung entlang der Mittelstraße ein weitgehend geschlossenes Bild. Dieser vom Bebauungsplans Nr. 51 erfasste Bereich weist eine Mischung aus Geschäften, Gastronomie und kleinen Werkstattbetrieben sowie Dienstleistern aus, welche die jeweiligen Erdgeschosse einnehmen. Die Obergeschosse sind durch Wohnnutzungen geprägt. Insgesamt ist nach Süden hin, d.h. in Richtung Mittelstraße, eine Zunahme der gewerblichen Nutzungen zu erkennen.

Durch die an der Kaiserstraße in Höhe des Plangebiets gelegene, von allen im Stadtgebiet vorhandenen Buslinien angefahrene Bushaltestelle „Hallenbad“ ist eine gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gewährleistet. Durch die im Nordwesten anschließenden Fußgängerzonen der südlichen Friedrichstraße, des oberen Neuen Marktes und der oberen

Dieker Straße ist eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an die zentralen, innerstädtischen Versorgungsbereiche gegeben.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP aus dem Jahre 1994 ordnet den Bereich südlich der Häuser Friedrichstraße Nr. 24 und Nr. 29/31 dem innerstädtischen Kerngebiet zu. Für den nördlich anschließenden Verlauf der Friedrichstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich des Schwimmbades ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

## 2.3 Bauleitplanverfahren und Planungsrecht

Die Stadt Haan hat am 15.12. 1970 für den Bereich Mittelstraße einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 gefasst. Durch dieses Planverfahren sollte die bauliche Entwicklung entsprechend der Zielvorgaben des damaligen Stadtentwicklungsplanes gesichert werden. Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch damals nicht weiterverfolgt worden, da bis vor wenigen Jahren eine zielkonforme Entwicklung stattfand. Dem zu Folge ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Der die westliche Randbebauung der Friedrichstraße erfassende Bebauungsplan Nr. 48c „Tiefgarage Dieker Straße“ aus dem Jahre 1987 setzt entsprechend den Darstellungen des FNP aus dem Jahre 1994 im südlichen Bereich ein Kerngebiet und nördlich davon ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bereich um das städtische Hallenbad wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahre 1972 abgedeckt. Dieser setzt in seinem gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet fest, für den Baukörper des Hallenbades selbst bzw. sein engeres Umfeld überlagernd eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“.

In den jeweiligen Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zu ~~den~~ ~~Bebauungspl~~*änen Nr. 8 und* Nr. 48c wurden gegen die Kerngebietsdarstellung bzw. - Festsetzung von Grundstückseigentümern und Anwohnern der Friedrichstraße keine Bedenken ~~gegen die Planung~~ vorgetragen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 ~~liegt ergänzt~~ damit ~~im Wesentlichen eine Lücke~~ zwischen zwei rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 dahingehend geändert, dass nunmehr Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan Nr. 51 entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da er der Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Kerngebiets dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festsetzt (hier ca. 2.400 m<sup>2</sup>). Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund dessen wurde das Bauleitplanverfahren durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss in ein Verfahren der Innenentwicklung überführt. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich.

### 3. Planinhalte

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung aus den Darstellungen des FNP entwickelt und in folgerichtiger Ergänzung der für die angrenzenden Stadtquartiere gültigen Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 48c festgesetzt:

Im ~~südlichen~~, nahezu vollständig versiegelten bzw. überbauten Planbereich werden gemäß § 7 BauNVO Kerngebiete (MK) festgesetzt. Hiermit soll neben der bereits im Bestand erkennbar stärker ausgeprägten gewerblichen Nutzung, der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend die Funktion als attraktiver Ergänzungsstandort des innerstädtischen Versorgungsbereichs manifestiert werden, wie zuvor begründet. So werden hier beispielsweise entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Schank- und Speisewirtschaften uneingeschränkt zulässig.

Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO kommt aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe und das Wohnen allgemein zulässig: Die fehlende Steuerungsmöglichkeit birgt die Gefahr, dass sich die eingangs erwähnte, bereits eingesetzte Entwicklung hin zu einem faktischen Wohngebiet fortsetzt. Die städtebaulichen Ziele für den zentralen Bereich um das Rathaus und das Hallenbad können deshalb mit dieser Festsetzung nicht gesichert werden.
- Ebenso ist im Mischgebiet die städtebaulich gewünschte Ansiedlung auch von großflächigem Einzelhandel über denkbare Grundstückszusammenschlüsse ausgeschlossen. So kann bei möglichen Grundstückszusammenschlüssen eine nutzbare Bruttogeschossfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> erreicht werden. In der wenige Meter westlich gelegenen, bislang nur spärlich ausgelasteten Tiefgarage Diekerstraße sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden (insgesamt ca. 350). Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind somit gegeben (siehe Anlage 1 zur Begründung).
- Bei einer vertikalen Gliederung dergestalt, dass das Erdgeschoss ausschließlich gewerblich genutzt und die Obergeschosse dem Wohnen vorbehalten bleibt, ist der Bereich als Standort für die Ansiedlung z. B. von höherwertigen Dienstleistern oder Spezialanbietern im Einzelhandel (Nutzung auch im jeweils ersten und / oder zweiten Obergeschoss) ausgeschlossen.
- Die Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Mischgebietes bedingt ein gesondertes Änderungsverfahren. Eine schlüssige Begründung, die Funktion des Rathaus-Umfelds als zentralen Versorgungsbereich durch die Rückstufung eines Teilbereichs zu schwächen, ist nicht erkennbar, da sie den bisherigen Zielen der Stadtentwicklung und der gemeindlichen Konzeption zuwider läuft.

Aufgabe der Festsetzung eines Kerngebietes ist die Verhinderung des Umkippens eines für die innerstädtische Entwicklung wichtigen, zentralen Bereichs in eine vom Wohnen dominierte Zone. Weder eine anderweitige städtebauliche Konzeption, noch das gänzliche Absehen von einer Überplanung können dieser Fehlentwicklung wirksam begegnen.

Für den nördlich *angrenzenden* Bereich Friedrichstraße / Alter Kirchplatz ~~wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt~~ besteht kein Planungserfordernis. Es ist festzustellen, dass hier im Einmündungsbereich und im weiteren Verlauf der Straße „Alter Kirchplatz“ ein unregelmäßig gewachsener, aber insgesamt betrachtet als Einheit zu wertender Bestand in Form einer historisch gewachsenen Bebauung vorhanden ist. Eine sinnvolle, allen Anliegern gerecht werdende Überplanung, insbesondere die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist in diesem gewachsenen Bestand wegen der komplizierten Grundstücksverhältnisse kaum möglich. Zukünftige Vorhaben sind deshalb zielführend nach § 34 BauGB zu beurteilen. ~~Hiermit wird der bereits im Bestand vorhandenen, überwiegenden Wohnnutzung mit einem großen Anteil an begrünten Freiflächen Rechnung getragen.~~

Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen im Kerngebiet entsprochen; die Festsetzung eines Mischgebiets als „Pufferzone“ zum Immissionsschutz zwischen Kerngebiet und *angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, etwa einem* Allgemeinen Wohngebiet *entsprechend* ist deshalb nicht erforderlich und bietet keinen zweckmäßigen Lösungsansatz:

Indem unmittelbar neben *schutzwürdigen Nutzungen, die* einem allgemeinen Wohngebiet *entsprechen*, ein Kerngebiet festgesetzt wird, liegt nicht zwingend ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor.

§ 50 BImSchG fordert nicht grundsätzlich eine räumliche Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen, sondern vielmehr eine Zuordnung von Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden. Die Vermeidung von Emissionen kann nämlich auch durch andere Maßnahmen als nur durch die räumliche Trennung gewährleistet werden.

So liegt ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nicht vor, wenn beispielsweise ein Gewerbegebiet unmittelbar neben einem Wohngebiet angeordnet wird, durch Gliederung des Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zum Wohngebiet aber nur nicht oder nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können (OVG NW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE-).

Dies ist in vergleichbarer Weise auch hier der Fall:

Im festgesetzten Kerngebiet werden für die schutzwürdigen Ruhebereiche des Wohnungsbestands auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 12.09.2011) die Lärmemissionen durch eine Kontingentierung begrenzt und hierbei die Richtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet angesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und den Nutzungskennziffern der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt:

Für das straßenseitig bebaute MK<sub>1</sub>-Gebiet ~~werden-wird~~ unter Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse mittels einer Nutzungsgrenze, ~~welche in geometrischer Fortsetzung zur Baugrenze im WA-Gebiet ausgerichtet ist, eine Bautiefe definiert, welche~~ angemessene bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude ermöglicht. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als MK<sub>2</sub>-Gebiet mit einer maximal eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Damit werden in den rückwärtigen Bereichen des MK<sub>2</sub> dem teilweise vorhandenen Bestand folgend, erweiterte Baumöglichkeiten zugelassen, die die Entwicklung des Kerngebiets fördern.

Die GRZ orientiert sich im MK<sub>1</sub>-Gebiet mit 1,0 ebenfalls auf Grund der o. g. Vorprägung des Baugebiets am Höchstmaß der BauNVO. Die reduzierte GFZ von 2,4 soll ebenfalls entsprechend dem bestehenden baulichen Charakter bewirken, dass das Bild der Kleinteiligkeit gewahrt bleibt. Für das die rückwärtigen Flächen umfassende MK<sub>2</sub>-Gebiet wird eine reduzierte GRZ von 0,8 festgesetzt, um die auch im Bestand noch vorhandenen Möglichkeiten der Durchgrünung zu bewahren. Die Festsetzung einer GFZ ist für diesen Bereich entbehrlich, da die festgesetzte Eingeschossigkeit ausreichend bestimmend ist.

Außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO „sonstige“ Wohnungen i. S. des § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in den Kerngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Hiermit wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gemäß § 7 (1) BauNVO gewahrt, gleichzeitig aber bleibt die Wohnnutzung als bestandprägender Anteil des Kerngebiets erhalten. Das Wohnen steht hinter der eigentlichen städtebaulichen Funktion des Kerngebiets zurück. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, den wichtigen Nutzungsmix in der Haaner Innenstadt zu erhalten und Monostrukturen allein mit gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren können die Entscheidungen getroffen werden um das Wohnen soweit zu begrenzen bzw. zuzulassen, dass der Charakter des Kerngebiets erhalten und zielkonform entwickelt wird.

~~Im WA-Gebiet werden mittels Baugrenzen die überbaubaren Flächen Bestands bezogen mit angemessenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Gleichermäßen orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze an der Bestandsbebauung.~~

~~Die GRZ orientiert sich mit 0,4 am Höchstmaß der BauNVO, da dieser innenstadtnahe Bereich durch seine hohe bauliche Dichte bereits entsprechend vorgeprägt ist und die noch vorhandenen Erweiterungspotentiale möglichst vollständig ausgenutzt werden sollten. Die geringfügig reduzierte GFZ von 1,0 soll hingegen bewirken, dass das Bild der Kleinteiligkeit der Bebauung auch in Bezug zu den sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen gewahrt bleibt.~~

### 3.2 Bauweise

Dem Bestand und der zentralörtlichen Lage entsprechend wird einheitlich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da es sich bei dem Plangebiet um einen gewachsenen Bestand handelt, wird auf eine gesonderte Festsetzung von Standorten für Garagen und Stellplätze verzichtet.

### 3.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Innenbereich der Stadt Haan sind Vergnügungsstätten, zu denen auch die Spielhallen gehören, in den seit 1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen überwiegend ausgeschlossen oder in das 1. Obergeschoss verlagert worden. Städtebauliches Ziel dieser Ausweisung ist, den zentralen Innenstadtbereich für Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auch mit einem entsprechenden architektonischen Erscheinungsbild zu einem attraktiven und ausgewogenen Stadtzentrum beitragen.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten werden insbesondere negative Auswirkungen, wie

- Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels mit dem damit verbundenen Rückgang der Angebotsvielfalt,

- Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Reklame, verhängte Schaufenster,
- die mit dieser Nutzung verbundene, besondere Lärmbelastung vermieden werden.

Gegen den Standort Mittelstraße sprechen zudem die Lage im Denkmalsbereich II (gestalterische Gründe) und die Planungen im Bereich der Rathauskurve, wo zukünftig hochwertige Einzelhandelsgeschäfte in Verbindung mit Büro- und Wohnnutzung entstehen sollen.

Mit der Bauleitplanung werden Vergnügungsstätten in der Innenstadt nicht gänzlich ausgeschlossen; ihre Entwicklung bleibt in geeigneten Bereichen in Haan möglich.

### 3.5 Gestalterische Festsetzungen

Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes der zukünftigen Neubauten, die Minimierung von Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab und die Einfügung in den Bestand. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung dieser Zielvorstellung (siehe auch unter Nr. 6). Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblichkeit und garantieren ein weitgehendes Einfügen in den Bestand und dienen der Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes insbesondere im Bereich der Friedrichstraße. Dem entsprechend werden Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen, der Außenwandmaterialien, sowie der Dachformen getroffen.

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Immissionsschutz

#### 4.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der nördlichen Innenstadt und wird durch die Verkehrsbelastungen auf der Kaiserstraße, aber auch auf der Mittelstraße (Zufahrtsverkehr zur Tiefgarage Dieker Straße) und auf der Friedrichstraße beeinflusst. Die überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Mittel- und der Friedrichstraße ebenso, wie der Abstand des Plangebiets zur stark befahrenen Kaiserstraße (durchschnittlich ca. 80 m) und seine Lage hinter dem Gebäude des Hallenbades bewirken eine deutliche Minderung der Verkehrsschallemissionen im Block-Innenbereich. Die Straße „Alter Kirchplatz“ hat als reine Anwohner-Stichstraße ebenfalls keine schalltechnische Relevanz in Bezug auf das Plangebiet.

Eine planbedingte Zunahme von Belästigungen durch Bau- oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden ist ebenso, wie eine nennenswerte Zunahme von Lärmemissionen durch eine Erhöhung des Individualverkehrs nicht zu erwarten, da durch die Planung keine wesentlich über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinaus gehenden Baurechte geschaffen werden. Aus diesem Grunde wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel anhand der ermittelten Verkehrsbelastungen und der gemessenen Fassadenabstände nach Bild 1 der DIN 4109 graphisch ermittelt (siehe Abbildung: Nomogramm mit Roteintragungen).

Die Tagesverkehrsbelastungen (DTV) wurden aufgrund der aktuellen Zählungen zum gesamtstädtischen Verkehrsgutachten für die Friedrichstraße und für die Mittelstraße ermittelt. Die Bemessung und Festsetzung der erforderlichen passiven Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster erfolgte gemäß der Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.



Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde:

Mittelstraße: **442 Kfz** (Lkw-Anteil 3 %), südliche Friedrichstraße: **320 Kfz** (Lkw-Anteil 0,5 %)  
(aus: *Runge & Küchler*, Verkehrszählung Haan `2008)

hieraus ergeben sich näherungsweise folgende durchschnittliche Tagesverkehrsmengen (DTV):

DTV Mittelstraße: **4.420 Kfz**; DTV Friedrichstraße: **3.200 Kfz**

Immissionsorte  $\Delta S_{1,0}$  (in Meter Entfernung von den Achsen der Friedrich- und der Mittelstraße):

A) Südfassaden Mittelstraße Nr. 3-5 (MK): **7,00 m**

B) Westfassaden Friedrichstraße (MK~~WA~~): **5,50 m**

C) Straßenfassade Friedrichstraße Nr. 28 (WA, *außerhalb des Plangebiets*): **4,00 m**

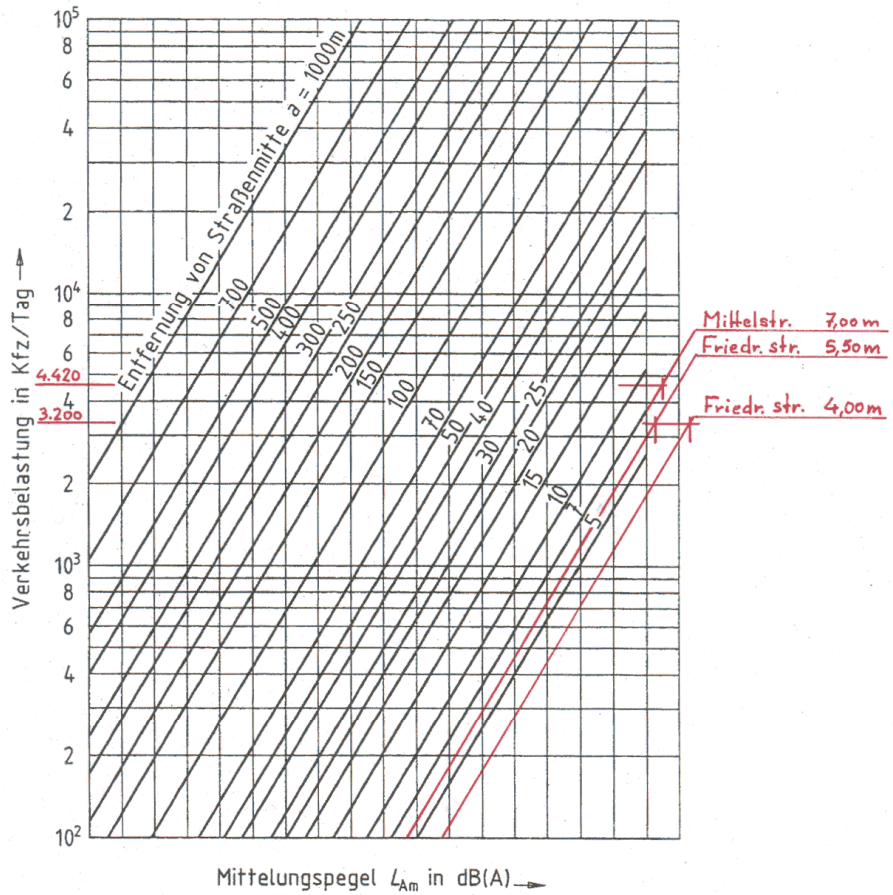
Annahmen:

betreffende Straßenabschnitte als lange, gerade Verkehrswege mit homogener Schallausbreitung  
→ **Linienschallquellen** (bezogen auf die Straßenachsen)

Zuschlag für Störwirkungen von lichtsignalgeregelten Kreuzungen bzw. Einmündungen  
in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Immissionsort: **+2 dB(A)**

+ Zuschlag Straßenoberfläche: 0 dB(A) (nicht geriffelter Gussasphalt)

+ Zuschlag Steigung: 0 dB(A) (Steigung < 5%)



A	Autobahnen und Autobahnzubringer (25% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
B	Bundes-, Landes-, Kreis-, Gemeindeverbindungsstraßen außerhalb des Ortsbereiches; Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten (20% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
C	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Hauptverkehrsstraßen (2 bis 6-streifig, 10% Lkw-Anteil)	45	50	55	60	65	70
D	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Wohn- und Wohnsammelstraßen (5% Lkw-Anteil)	40	45	50	55	60	65

Zu den Mittelungspegeln sind gegebenenfalls folgende Zuschläge zu addieren:

+3 dB(A), wenn der Immissionsort an einer Straße mit beidseitig geschlossener Bebauung liegt,

+2 dB(A), wenn die Straße eine Längsneigung von mehr als 5% hat,

+2 dB(A), wenn der Immissionsort weniger als 100 m von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung oder Einmündung entfernt ist.

> 69  
68  
< 68

Bild 1. Nomogramm zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen

Anmerkung: Die in dem Nomogramm angegebenen Pegel wurden für einige straßentypische Verkehrssituationen nach DIN 18 005 Teil 1/05.87, Abschnitt 6, berechnet. Hierbei ist der Zuschlag von 3 dB(A) gegenüber der Freifeldausbreitung berücksichtigt.

Während die Friedrichstraße eine relativ geringe Verkehrsbelastung verzeichnet, kommt der Mittelstraße als eine Hauptanbindung der Haaner Innenstadt an das überörtliche Verkehrsnetz, hier die B 228, eine erhöhte Bedeutung zu.

Die im Rahmen der Erstellung des gesamtstädtischen Verkehrsgutachtens durchgeführten Verkehrszählungen erbrachten für die Friedrichstraße eine durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung (DTV) von 3.200 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 0,5 %. Der DTV für die Mittelstraße liegt demnach bei 4.420 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 3 %. Im Ergebnis liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden entlang der Mittelstraße und der Friedrichstraße innerhalb des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109. Lediglich die Fassade des Wohngebäudes Friedrichstraße Nr. 28 (Straßenengstelle, *außerhalb des Plangebietes*) liegt im Lärmpegelbereich V.

An den Straßen abgewandten Fassadenflächen entsprechen die Beurteilungspegel maximal dem Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche ist eine maßgenaue Festsetzung von Schalldämmmaßen für Gebäudeaußenbauteile entbehrlich, da die notwendigen Anforderungen bereits durch die obligatorischen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (Wärmedämmung = Schalldämmung) eingehalten werden.

Auf Grund der v. g. Überschreitungen ergeben sich gemäß DIN 4109, Anlage 6 die entsprechenden Anforderungen an das Schalldämmmaß für Gebäudeaußenteile (Fassaden). Geht man von den für normale Wohnhäuser üblichen Verhältnissen von etwa 40% Fenster zu 60% Wandfläche aus, können die Schallschutzklassen der Fenster abgeschätzt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Lage und der räumlichen Verhältnisse in der Örtlichkeit keine Anwendung finden. Der Bebauungsplan setzt aus diesen Gründen passive Schallschutzmaßnahmen an Hand von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 fest. Dem gemäß sind bei Neu-, Um und Anbauten die erforderlichen Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für Fenster und Wände zu ermitteln. Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, kann dies zugelassen werden.

#### 4.1.2 Gewerbe- und Freizeitlärm

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 51 wird neben einem *unbeplanten Innenbereich mit den Schutzansprüchen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets* (~~nach § 4 BauNVO~~)-ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

Zur Nachbarschaft zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Kerngebiet führt das Oberverwaltungsgericht NRW aus:

„Das Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO lässt regelmäßig eine Reihe emissionsträchtiger Nutzungen zu, was aber nicht bedeutet, dass ein solches Kerngebiet nicht unmittelbar neben einem faktischen oder festgesetzten allgemeinen oder reinen Wohngebiet geplant werden darf.“ (Vgl. OVG NRW Urteil vom 25.11.2004 - 7a D 11/04.NE -).

Auch das festgesetzte Kerngebiet selbst weist einen Bestand an schutzwürdigen Wohnungen auf. Im Gegensatz zu anderen Situationen in der Haaner Innenstadt, bei denen Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie einschließlich Außengastronomie kontinuierlich nebeneinander existieren und in zulässiger Weise einander zugeordnet sind, ist in diesem Bereich das gewachsene Nutzungsspektrum aus emittierenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen in den vergangenen Jahren in Richtung des Wohnens (neben anderen, weniger störenden, gewerblichen Nutzungen)

verschoben worden. Dies hatte zur Folge, dass kerngebietstypischen Vorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB die Zulässigkeit verneint wurde.

Mit der Überplanung des Bestands durch ein Kerngebiet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 51 wird das Spektrum zulässiger Nutzungen gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB (wieder) in Richtung stärker emittierender, gewerblicher Nutzungen verschoben. Der Belang des vorhandenen, schutzwürdigen Wohnens ist deshalb an dieser Stelle durch die Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Zwar haben die bisherigen Baugenehmigungsverfahren in dem Gebiet gezeigt, dass Vorhabens bezogene Lösungsmöglichkeiten für eine Außengastronomie durch Sicht- und Lärmschutzwände, Beschränkung der Nutzungszeiten, Festlegung der Sitzplatzzahl usw. bestehen.

Um eine einheitliche Bewertungsgrundlage für alle, im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Kerngebiet zulässigen, emittierenden Nutzungsarten unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Wohnbestands zu schaffen, sind jedoch allgemein gültige, nicht Vorhabens bezogene Festsetzungen zur Konfliktbewältigung zu treffen. Hierbei sind auch andere innerhalb des Plangebietes ausgeübte oder genehmigte Nutzungen (Fitness-Studio, Kfz-Werkstatt) in die Betrachtung einzubeziehen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde deshalb ein Fachbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt (Peutz Consult, ~~12.09.2011~~04.03.2013). Ziel der Untersuchung ist es, eine auf die vorhandenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes *und hieran nördlich angrenzend* bezogene Lärmemissions-Kontingentierung zu erstellen. Die Untersuchung enthält dem entsprechende Empfehlungen für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; sie ist als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt. Den Ergebnissen der Untersuchung folgend werden im Bebauungsplan Teilflächen ausgewiesen, denen Lärmemissionskontingente (LEK) zugewiesen werden. Die Dimensionierung dieser Teilflächen orientiert sich an vorhandene Grundstücksgrenzen und festgesetzten Nutzungsgrenzen. Des Weiteren werden richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt, da ansonsten an einzelnen Immissionsorten der zur Wahrung der schutzwürdigen Ruhebereiche vorgegebene Planwert nicht ausgeschöpft werden kann.

Als „Planwerte“ für die Kontingentierung in Bezug zu den schutzwürdigen Nutzungen wurden gemäß der TA Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu Grunde gelegt. Diese betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Schutzanspruch sowohl der innerhalb des Kerngebietes, als auch der im angrenzenden ~~Allgemeinen Wohngebiet~~ *Bereich* gelegenen Wohnnutzungen entsprochen; weiter gehende Festsetzungen (etwa zu einer darüber hinaus gehenden Lärminderung und / oder einer stärkeren Durchgrünung des Baugebiets) sind mit den verfolgten städtebaulichen Zielen nicht vereinbar.

Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werden im Kerngebiet die möglichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung (durch Lärmemissionen oder durch fehlende Gartenbereiche) durch die Vorteile der zentralen Lage und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten kompensiert ohne, dass die Schwelle des Unzumutbaren überschritten wird.

In festgesetzten Kerngebieten ist per se nicht davon auszugehen, dass Blockinnenbereiche Gärten und geschützte Rückzugszonen darstellen. Vielmehr geht der Ordnungsgeber davon aus, dass im gesamten Gebiet eine intensive Nutzung stattfindet. So lassen die Höchstwerte nach § 17 BauNVO in Kerngebieten eine Grundflächenzahl von 1,0 (die vollständige

Grundstücksüberbauung) zu. Im hier festgesetzten Kerngebiet findet eine solche intensive Nutzung bereits in wesentlichen Teilen statt.

Im Ergebnis bedeutet dies für die beabsichtigte Nutzung einer Außengastronomie, dass die hiermit einher gehenden Schallimmissionen zwar nicht gänzlich zu vermeiden sind, hierbei jedoch selbst der für Allgemeine Wohngebiete geltende Rahmen *zur Tageszeit (bis 22.00 Uhr) nicht überschritten wird eingehalten werden kann*. Die Schallemissionen innerhalb einer in allgemeinen Wohngebieten häufig vorkommenden, hochverdichteten Reihenhaus-Siedlung stellen eine zumindest vergleichbare, wenn nicht sogar stärkere Beeinträchtigung dar (hohe Anzahl und Intensität insbesondere sommerlicher Gartennutzungen in hörbarer Entfernung!). *Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher festzulegen, dass die Nutzung auf die Tageszeit bis 22.00 Uhr beschränkt wird.*

## 4.2 Stadtökologie

### 4.2.1 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist frei von nennenswerten ökologisch bedeutsamen Strukturen, welche durch das vorhandene oder das zukünftige Planungsrecht betroffen sein könnten. Es existieren keine registrierte Biotopflächen / Biotopverbundflächen, sowie kein gemeldetes FFH- und/oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt oder überplant.

### 4.2.2 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis

Im Vergleich zur bisherigen Situation des unbeplanten Innenbereichs werden durch den Bebauungsplan Nr. 51 keine über das bisherige Maß wesentlich hinaus gehenden Baurechte geschaffen. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich von planbedingten Eingriffen nicht erforderlich, wenn die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind somit nicht erforderlich.

### 4.2.3 Artenschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Dies um so mehr, da der Bereich der Innenstadt durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung / Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder Gebiets typischer Nutzungen auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht verschlechtert wird.

In der Zusammenfassung ist festzustellen: Als **Beeinträchtigung der beeinträchtigende** Umweltfaktoren sind die Versiegelung durch bauliche Anlagen, die Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen, z. B. einer Außengastronomie und die mit dem Kfz.-Verkehr einher gehenden Immissionen anzusehen. Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen und

Immissionskontingenten wird gewährleistet, dass die Auswirkungen der Planung im Rahmen der für die festgesetzten Gebietskategorien gültigen Richtwerte bleiben, im Bereich des festgesetzten Kerngebietes entlang der Friedrichstraße / Mittelstraße sogar deutlich unterschreiten. Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets bleiben innerhalb des nach § 34 BauGB zulässigen Beurteilungsmaßstabs. Artenschutzrechtliche Belange werden allenfalls in unerheblichem Maße berührt. Es ergeben sich keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des Bebauungsplans entgegenstehen.

#### **4.3 Altlasten, Altablagerungen**

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort Nr. ~~47210-7073/26~~ *Ha* (Spedition mit Handel und Lagerung sowie Tankstelle, Reparatur und Fahrzeugbau). Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen.

Aus diesem Grunde wird die betreffende Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet; in den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis zur Verfahrensweise in baurechtlichen Genehmigungsverfahren aufgenommen

#### **5. Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 werden keine zusätzlichen, über den Maßstab des § 34 BauGB hinaus gehenden Bauflächen entwickelt. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen.

#### **6. Denkmalschutz**

Der südöstliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb des Denkmalbereichs II (Stadtmitte Haan), der am 18.11.1985 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden ist. Gemäß den Beschreibungen zum Denkmalbereich wird das Ortsbild der Haaner Mitte auch heute noch weitgehend von der bergischen Bauweise geprägt. Wenn gleich auch diese besonderen gestalterischen Merkmale im Plangebiet selbst nicht (mehr) vorhanden sind, sondern nur noch im Umfeld auftreten (Alter Kirchplatz, Ecke Dieker Straße / Friedrichstraße), werden für das Plangebiet entsprechende Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zu Werbeanlagen, nach Bauordnungsrecht festgelegt.

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, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **8. Finanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“ entstehen der Stadt keine Kosten.

## 9. Städtebauliche Kennwerte:

Bebauungsplangebiet:	ca. <del>3.9002.640</del> m <sup>2</sup>
<del>Allgemeines Wohngebiet:</del>	<del>ca. 1.260 m<sup>2</sup></del>
Kerngebiet, III-geschossig:	ca. 1.420 m <sup>2</sup>
Kerngebiet, I-geschossig:	ca. 1.220 m <sup>2</sup>
überbaubare Flächen insgesamt:	ca. 2.400 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	0 m <sup>2</sup>

### Anlagen:

- 1./ Möglichkeit zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 51
- 2./ Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, ~~12.09.2011~~04.03.2013)

# Möglichkeiten zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels im Bebauungsplan Nr. 51



**Variante A:** 1.583 m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche (EG+1.OG) ca. 2.090 m<sup>2</sup>



**Variante B:** 1.577 m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche (EG+1.OG) ca. 2.550 m<sup>2</sup>

