

**Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße /  
Karl-Niepenberg-Weg“  
Ortsteil Gruitzen  
Stadt Haan**

**Begründung  
Haan, 22.04.2014**

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Ziel der Planung	3
2. Plangebiet und derzeitige Nutzung	4
2.1 Lage des Plangebietes - Geltungsbereich	4
2.2 Derzeitige Nutzung	4
2.3 Landschaftsraum	4
2.4 Topographie	4
2.5 Erschließung	4
3. Übergeordnete Planung	5
3.1 Regionalplan (GEP 99)	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
4. Geltendes Planungsrecht	5
5. Städtebaulicher Entwurf	5
6. Verfahren	6
7. Begründung der Planinhalte	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4 Nebenanlagen	8
7.5 Erschließung	8
7.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	9
7.7 Grünflächen	9
7.7.1 Private Grünflächen	9
7.7.2 Öffentliche Grünfläche, Spielanlage	9
7.8 Fläche für die Landwirtschaft	10
7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
7.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1 Dachneigung, -gestaltung	11
8.2 Fassadengestaltung	12
8.3 Gestaltung der Garagen	12
8.4 Werbeanlagen	12
8.5 Gestaltung der Freiflächen	12
8.6 Einfriedungen und Hecken	12
8.7 Abfallbehälter	12
9. Soziale Infrastruktur - Kindergarten	13
10. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard	14
11. Eingriff in Natur und Landschaft	14
12. Technische Ver- und Entsorgung	14
13. Bodenordnende Maßnahmen	15
14. Finanzierung	15
15. Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan Nr. 138 Hasenhaus	16
16. Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan Nr. 164 Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg- Weg	17
17. Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 164 Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg in Haan Gruiten	18
18. Anlage: Städtebauliches Konzept ohne Maßstab	18

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“ hat am 06.06.2003 Rechtskraft erlangt. Im Rahmen dieser Planung war die Frage zu klären, welcher Bedarf an Kinderspielplätzen durch das neue Wohngebiet „Hasenhaus“ ausgelöst wird. Das Ergebnis des im Jahre 2003 durchgeführten Spielflächenleitplans zeigt, dass auch ohne das Baugebiet „Hasenhaus“ ein dringender Bedarf für einen Ortsteilspielplatz im Stadtteil Gruitens besteht. Gemäß diesem Gutachten ist die Anlage eines Ortsteilspielplatzes (ehemals Spielplatz der Kategorie A/B gemäß Ministerialerlass v. 31.07.1974) mit einer Größenordnung von rund 10.000 m<sup>2</sup> zwingend erforderlich.

Im Rahmen der bisherigen Umsetzung zeichnete sich bereits ab, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 „Hasenhaus“ für das allgemeine Wohngebiet in der Form nicht die erwartete Vermarktungsresonanz erfahren. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Marktsegment des Geschosswohnungsbaus ist geringer als erwartet, jedoch besteht weiterhin eine hohe Nachfrage für das Segment des Einfamilienhausbaus.

Durch den Projektträger, Projektbau Düsselthal GmbH, ist in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden, der sowohl die angedachte Wohnbauentwicklung als auch den Ortsteilspielplatz darstellt.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Ziel der Planung**

Der Entwurf folgt dem Planungsleitbild, den Charakter des Ortsteils Gruitens bzgl. seiner aufgelockerten Bauweise zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere soll die „bauliche Atmosphäre“ Gruitens auf den Bereich des neuen Wohngebietes übertragen werden. Es soll ein hochwertiges und stark begrüntes Wohngebiet entstehen.

Der im April 2012 vorgelegte städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 geht auf die zu erwartenden Erfordernisse des Baugebiets „Hasenhaus“ ein. Ziel ist es, der hohen Nachfragesituation nach Ein- und Zweifamilienhäusern, der geringeren aber vorhandenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau und dem neuen Ortsteilspielplatz gerecht zu werden.

Es ist nunmehr beabsichtigt, den Kindergarten im nördlichen Teil des Baugebietes „Hasenhaus“ (Geltungsbereich BP 138, nahe dem Kreisverkehr) vorzusehen, da hier eine bessere verkehrliche Erschließung besteht.

Bezüglich der Eignung des neuen Kindergartenstandorts besteht Rechtsicherheit in der Form einer Baugenehmigung für das Vorhaben. Die Kindertagesstätte befindet sich bereits im Bau.

## **2. Plangebiet und derzeitige Nutzung**

### **2.1 Lage des Plangebietes - Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in Haan-Gruiten, im südöstlichen Bereich des Baugebietes „Hasenhaus“.

Nördlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung "Zur alten Brennerei". Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die K 20n, im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Wohnbebauung an der Gartenstraße und im Westen durch die Düsseltalstraße. Es umfasst die zu ändernden Wohnbauflächen sowie die Fläche außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 138 für den Ortsteilspielplatz zzgl. der angrenzenden Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung 3273 Obgruiten in der Flur 2 die Flurstücke 2014, 2017, 2016, 2264, 2265, 2133, 1683 und in Teilen die Flurstücke, 2260, 2267 und 2268. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 2,4 ha auf.

Der Ortsteil Gruiten befindet sich nördlich des Zentrums von Haan sowie nördlich der BAB 46. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch die Übernahme der aktuellen Katastergrundlage haben sich marginale Änderungen der Flächengrößen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, der privaten Grünfläche P 2, der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für die Landwirtschaft ergeben. Diese Änderungen liegen im niedrigen zweistelligen m<sup>2</sup> (< 0,2% bezogen auf die Gesamtfläche) Bereich. Daher wird seitens der Stadt Haan auf eine diesbezügliche Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan und der zugrundeliegenden Fachgutachten verzichtet.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet weist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Die südliche Erschließung, Karl-Niepenberg-Weg ist bereits in Ansätzen vorhanden.

### **2.3 Landschaftsraum**

Der Landschaftsraum ist dem Naturraum der Mettmanner Lößterrassen zuzuordnen, einer Untereinheit des Bergisch-Sauerländischen Unterlandes. Dieser Raum wird charakterisiert als „spärlich zertalte, waldfreie weite Terrassenflur von flachwelliger Gestalt mit mächtiger zusammenhängender Lößdecke“.

### **2.4 Topographie**

Das Plangebiet befindet sich topografisch betrachtet auf einer Kuppe. Das Gelände fällt nach Norden / Nordosten zum Bachtal der Kleinen Düssel hin und nach Süden / Südost in Richtung Gartenstraße, sowie nach Osten in Richtung K20n ab. Der höchste Punkt liegt im Mittelpunkt des Plangebietes mit einer Höhe von etwa 159 m über NHN. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Osten mit etwa 151 m über NHN.

### **2.5 Erschließung**

Die Hapterschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt von Norden über eine Kreisverkehrsanbindung an die K 20n. Kleine Nebenerschließungen in die Wohnquartiere erfolgen über Trassen im Bereich der Parkstraße, der Bahnstraße und der Gartenstraße. Durchgangsverkehr durch das Plangebiet ist durch die Art des Erschließungssystems ausge-

geschlossen. Eine Vernetzung des Gebietes mit bestehenden Siedlungsbereichen und dem freien Landschaftsraum erfolgt über Fuß- und Radwege. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene und zum Teil noch auszubauende Düsseltalstraße sowie den Karl-Niepenberg-Weg.

### **3. Übergeordnete Planung**

#### **3.1 Regionalplan (GEP 99)**

Das Plangebiet wird im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die für den Ortsteilspielplatz vorgesehene Fläche ist im GEP 99 mit der Freiraumfunktion Grundwasser und Gewässerschutz überlagert.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan weist für das Wohngebiet Hasenhaus Wohnbaufläche aus. Südöstlich des Wohngebietes, zwischen der K20n und der Wohnbebauung an der Gartenstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz der Kategorie A“ dargestellt. Des Weiteren ist im gültigen FNP für den östlichen Teilbereich des Plangebietes eine Umgrenzung der in Aussicht genommenen Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Nach Abgleich der Daten mit dem Portal @LINFOS und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann kann festgehalten werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Wasserschutzzone mehr existiert. Der Bebauungsplan Nr. 164 kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Vorhaben liegt nach Mitteilung der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann vom 08.09.2011 teilweise (insbesondere der geplante Ortsteilspielplatz) im Geltungsbereich des Landschaftsplans mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung“ (§18 (1) Nr. 2 LG NW).

### **4. Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 liegt in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 138 „Hasenhaus“. Der Bebauungsplan Nr. 138 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für den nördlichen Teil (WA6) ist eine dreigeschossige Bebauung, im südlichen Teil des Plangebietes (WA10) eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze, sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das südlich liegende WA10 - Gebiet ist als überlagernde Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und hat die Festsetzung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.“ Des Weiteren ist westlich der Flächen WA6 eine private Grünfläche festgesetzt. Zwischen den Gebieten WA6 und WA10 sind weiter öffentliche Grünflächen sowie ein Spielplatz der Kategorie C festgesetzt. Darüber hinaus ist im südlichen Teil des Plangebietes die Wasserschutzzone III A nachrichtlich übernommen. Nicht im Vorgängerbebauungsplan enthalten, ist die im Süd-Osten liegende Fläche, welche für den Ortsteilspielplatz sowie die öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Für den Bereich des geplanten Ortsteilspielplatz orientiert sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB.

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

Im Bereich der Düsseltalstraße ist beabsichtigt, anstatt der bisher vorgesehenen Stadtvillen nunmehr eine offene, maximal zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbebauung mit Satteldach vorzusehen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei Stichwege, an de-

nen sich zwei Reihenhauszeilen mit je 3-5 Gebäuden gruppieren, während am Ende der Stichwege eine Bebauung mit vier zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen ist. Zudem sind nördlich des nördlichsten Stichweges zwei Einzelhäuser und südlich des südlichsten Stichweges ein Doppelhaus vorgesehen. Die beiden nördlichen Stichwege sind private Erschließungsstraßen während die südliche Erschließung aufgrund der Verbindungs- und Erschließungsfunktion der öffentlichen Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Am Karl-Niepenberg-Weg sollen angrenzend an die bereits realisierte Bebauung zwei weitere, zweigeschossige Gebäude im Geschößwohnungsbau entstehen. Die Erschließung erfolgt über den Karl-Niepenberg-Weg. Vom Wendehammer des Karl-Niepenberg-Weges wird ein Fußweg, wie bereits schon im Bebauungsplan Nr. 138 vorgesehen, in die öffentliche Grünfläche des Ortsteilspielplatzes geführt. Wie aus dem im Jahre 2003 erstellten Gutachten hervorgeht, besteht im Ortsteil Gruiten ein hoher Bedarf an Spielplatzfläche. Diese wird aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu allgemeinen und reinen Wohngebieten östlich der Wohnbebauung innerhalb der öffentlichen Grünfläche angesiedelt. Somit wird das Wohngebiet in Zukunft in östliche Richtung von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Spielanlage begrenzt.

Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr durch das Plangebiet wird weiterhin aufgrund des zu Grunde liegenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Eine Vernetzung des neuen Gebietes mit bestehenden Siedlungsbereichen und dem freien Landschaftsraum wird weiterhin über Fuß- und Radwege erfolgen.

## 6. Verfahren

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“ erforderlich. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist nicht möglich, da für den Ortsteilspielplatz überwiegend Außenbereichsflächen mit in die Planung einbezogen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes, ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewerten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 164 wurde eine Umweltprüfung und eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine besonders zu schützenden Arten im Planungsraum vorgefunden. Durch die vorgesehene Planung werden des Weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1 a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen sind. Insbesondere die Fläche des Ortsteilspielplatzes und die veränderte Wohnbaufläche im Bereich des WA6 sind zu bewerten. Hierzu wurde im Planverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt.

Am 10.05.2011 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Im Planungs- und Umweltausschuss wurde der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat der Ausschuss in der gleichen Sitzung beschlossen, eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen. Diese fand am 06.10.2011 im Bürgerhaus in Gruiten statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) wurde von Juli 2011 bis September 2011 durchgeführt.

Während des Verfahrens wurde der Geltungsbereich im Osten und Südosten des Plangebietes an den Geltungsbereiche des noch rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 138 „Hasenhaus“ angepasst, um das Entstehen von sehr kleinen „Restflächen“ zu verhindern und eine städtebaulich eindeutige Entwicklung zu gewährleisten.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 25.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 zugestimmt.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der gleichen Sitzung den Beschluss gefasst, den Planentwurf mit der Begründung in der Fassung vom 03.06.2013 und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) wurde am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 17.02.2014 bis zum 20.03.2014. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2014 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Ergebnisse und Anregungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

## **7 Begründung der Planinhalte**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird u.a. als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dem Planungsziel entsprechend werden die Nutzungsarten (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen würden dem funktionellen und baulichen Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen und sind ferner durch das Immissionsverhalten und den zusätzlich induzierten Verkehr nicht mit den Planungszielen vereinbar.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll insbesondere aus Gründen der vorhandenen Topographie und in Ableitung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 138 eine wohnbauliche Arrondierung vorgesehen werden. Hier sollen in Anlehnung an die bereits bestehende Wohnbebauung im Westen, Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird u.a. von der vormaligen Festsetzung, Flächen für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (für Kindertagesstätte) innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen. Wie bereits im Vorfeld erwähnt, ist eine Errichtung eines Kindergartens, welcher verkehrlich besser erschlossen ist, im weiter nördlichen Teil der Siedlung nahe dem nördlichen Kreisverkehr beabsichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird aus genannten Gründen (hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, mangelnde Nachfrage nach Eigentum im Wohnungsgeschossbau in Gruiten) von der Festsetzung eines Kindergartenstandortes innerhalb des Plangebietes zugunsten von Wohnungsbau abgesehen. Es werden für die Anlieger aus planungsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen erwartet.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) auch über die Zahl der maximalen Vollgeschosse und die Traufhöhe festgesetzt. Gemäß der angrenzenden Wohnbebauung wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse innerhalb der WA-Gebiete mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Um eine Einbindung der neuen Gebäude in das vorhandene, durch die Bebauung an der Düsseltalstraße geprägte Wohnumfeld zu gewährleisten, wird für die Baugrundstücke eine absolute Traufhöhe festgesetzt, welche einer maximalen Höhe von ca. 6,0 m über Geländehöhe (ü. NHN) entspricht. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Dieser Zielsetzung folgend, wird für die WA 2 und WA 3 Gebiete die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8, in dem WA 1 Gebiet mit GRZ 0,3 und GFZ mit 0,6 sowie die Zahl der maximalen Anzahl an Vollgeschossen mit II festgesetzt.

Um eine flächen- und kostensparende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sollen die außenliegenden Grundstücksflächen der Garagen und Zufahrten dem jeweiligen Baugrundstück zugeordnet werden. Diesbezüglich soll eine Vereinigungslast im Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen werden. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Bebauung wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise folgt dem Planungsleitbild, den Charakter des Ortsteils Gruitens bzgl. seiner aufgelockerten Bauweise zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere soll die „bauliche Atmosphäre“ Gruitens auf den Bereich des neuen Wohngebietes übertragen werden. Es soll ein hochwertiges und stark begrüntes Wohngebiet entstehen, das dem Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken der Stadt Haan entsprechend, aufgeteilt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 1,0 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung sollen untergeordnete Bauteile des Gebäudes in einem begrenzten Maß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, um so einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung des Gebäudes zu erhalten. Die Abstandsflächen gem. § 6 BauONRW sind einzuhalten. Um dem Planungsziel „Schaffung von Einfamilienhäusern“ zu entsprechen, ist in dem mit WA1 festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes maximal die Errichtung von 2 Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes zulässig. Außerdem soll durch diese Festsetzung die dauerhafte Einbindung in die örtlichen Gegebenheiten sichergestellt werden.

### **7.4 Nebenanlagen**

Um eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

Um eine visuelle Beeinträchtigung durch bewegliche Abfallbehälter entlang der öffentlichen Verkehrswege entgegen zu wirken und entsprechende Flächen planungsrechtlich zu sichern, sind, für die Tage der Abfuhr, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur in den mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **7.5 Erschließung**

Die beiden WA 1 und WA 2 Gebiete werden über Stichstraßen erschlossen, wobei die beiden nördlichen Erschließungen als private Stichwege festgesetzt sind und nur der südliche Stich aufgrund seiner Funktion als Verbindungs- und Erschließungsweg der öffentlichen Grünfläche bzw. der Spielanlage als öffentliche Verkehrsfläche. Das WA 3 Gebiet wird über den Karl-Niepenberg-Weg erschlossen.

Der private ruhende Verkehr in den Wohngebieten wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Innerhalb des WA 3 Gebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage beabsichtigt.

## **7.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 138 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, Stellplätze sind allgemein zulässig und Tiefgaragen sind nur innerhalb des WA3-Gebietes allgemein zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf innerhalb des WA3-Gebietes durch die Tiefgarage und dessen Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, um neben den Hauptbaukörpern die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Festsetzungen wurden getroffen um die städtebauliche Qualität und die Wohnruhe sicherzustellen und eine übermäßige Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden.

Der Spielplatz wird als Ortsteilspielplatz konzipiert. Insofern ist davon auszugehen, dass Kinder, Jugendliche und Erwachsene überwiegend wegen der Nähe zu den Wohngebieten nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß oder mit dem Rad kommen. Auf die Ausweisung gesonderter Parkplatzflächen für den Spielplatz wird daher im Bebauungsplan Nr. 164 verzichtet.

Die Details zum Stellplatzschlüssel sind Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrags.

## **7.7 Grünflächen**

### **7.7.1 Private Grünflächen**

Das schon dem Vorgängerbebauungsplan zugrunde liegende grünordnerische Konzept soll das Plangebiet sowohl gestalten als auch ökologisch anreichern, beleben und über festgesetzte private und öffentliche Grünzonen, sowie entsprechende Pflanzfestsetzungen in den Hausgärten mit der umliegenden Grünstruktur vernetzen.

Dem Planungsziel folgend, eine maximale Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes zu schaffen, werden eine private Grünfläche (P1) nördlich des allgemeinen Wohnen WA 1 und eine private Grünfläche (P2) zwischen dem allgemeinen Wohnen WA 2 und WA 3 angelegt, welche auf mindestens 80 % der Fläche mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Neben dem Ziel, eine maximale Durchgrünung zu erhalten, entsteht auch eine städtebauliche Gliederung zwischen den einzelnen Wohngebieten, welche den dörflichen Charakter unterstreicht. Zudem nehmen diese privaten Grünflächen eine ökologische Vernetzungsfunktion auf. Die Grünflächen sind von den zukünftigen Hauseigentümern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine detaillierte Regelung erfolgt über einen Erschließungsvertrag.

### **7.7.2 Öffentliche Grünfläche, Spielanlage**

Um dem Bedarf der neuen Einwohner nach entsprechenden Spielplatzflächen gerecht zu werden, wurden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.138 drei Spielplatzflächen der Kategorie C mit einer gesamten Größe von 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Jahre 2003 wurde ein neuer Spielflächenleitplan für den Stadtteil Gruiten erarbeitet. Gemäß dem Gutachten ist für eine ausreichende Versorgung des Stadtteils Gruiten die Anlage eines Ortsteilspielplatzes (ehemals Spielplatz der Kategorie A/B gemäß Ministerialerlass v. 31.07.1974) in einer Größenordnung von rund 1ha zwingend erforderlich. Als idealen Standort für einen Ortsteilspielplatz mit einem Allwetterkleinspielfeld wurde die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich des Baugebietes Hasenhaus favorisiert. Mehrere Gründe führen zu dieser Entscheidung. Unter anderem eine gute Abschirmbarkeit zur Wohnbebauung und die günstige topografische Lage, welche aufgrund der vorherrschenden Westwind-Wetterlagen zu einer Minimierung der Lärmimmissionen führt. Zudem deckt sich die Lage des gewählten Standortes mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Laut schalltechnischem Gutachten kann ein Allwetterkleinspielfeld in dieser Lage an-

gesiedelt werden. Der einzuhaltende Mindestabstand eines „Spielplatzes“ ( $L_{WA}$  90dBA Bolzplatz mittel) zu einem allgemeinem Wohngebiet beträgt 45,0 m, zu einem reinen Wohngebiet 75,0 m. Dies ist an diesem Standort sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die geplante Bebauung gegeben. Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens ist die Anlage nur dann möglich, wenn durch lärmindernde Maßnahmen ein „mittlerer“ Schallpegel von 94 dB(A) erreicht wird. Diese Anforderung kann durch die Ausstattung des Spielfeldes mit schallpegelmindernden Ballfanggittern erreicht werden.

### **7.8 Fläche für die Landwirtschaft**

Östlich des Karl-Niepenberg-Weges ist analog zur östlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Fläche, eine Fläche für die Landwirtschaft als direkter Anschluss und fließender Übergang festgesetzt.

### **7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um nachteilige Auswirkungen auf den Boden-, Wasserhaushalt zu minimieren sind die privaten Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege sowie private Stellplatzflächen und deren Zufahrten einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig gebunden auszubilden.

### **7.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um dem Planungsziel einer qualitätvollen, durchgrünten Wohnlage Rechnung zu tragen und der bestehenden Bebauung gerecht zu werden, sind innerhalb der WA 1 – WA 3 Gebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einheimische Bäume und Sträucher auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in durchmischter Anordnung und in artgerechten Abständen anzupflanzen. Die Stellplätze, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind mit einem Grünanteil von mindestens 25% auszubilden und die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen (Ausnahme Zufahrten) sind mit einer mindestens 0,5 m starken Substratüberdeckung herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der Freifläche der Grünfläche sind ungiftige, unbewehrte, einheimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen und in artgemäßen Abständen anzupflanzen. Ergänzend sind, zur landschaftgerechten Einbindung der Grünflächen, je 200 m<sup>2</sup> unbefestigter Freifläche einheimische standortgerechte Laubbäume in Einzelstellung oder als Baumgruppen anzupflanzen.

Innerhalb der Wohngebiete ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und oder zu erhalten. Des Weiteren sind 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in durchmischter Anordnung und in artgerechten Abständen anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten.

Dies folgt dem Planungsleitbild, ein hochwertiges und stark begrüntes Wohngebiet zu entwickeln.

### **7.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Verkehrslärmimmissionen von der nord-östlich verlaufenden K 20n zu rechnen. Entlang der Trasse ist gemäß Bebauungsplan Nr. 138 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m über Straßenoberkante der K 20 n errichtet worden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Gruiten Ost, Hasenhaus“ schloss bereits einen optionalen Standort eines Ortsteilsplatzes mit Allwetterkleinspielfeld (Bolzplatz) ein. Diese hat ergeben, dass für einen Bolzplatz ein Mindestabstand, bei einer freien Schallausbreitung von 45 m zu allgemeinen Wohngebieten und von 75 m zu reinen

Wohngebieten als Mindestabstand erforderlich ist. Aufgrund der erforderlichen Abstände kann der Bolzplatz nur im unmittelbaren Nahbereich der K20n angesiedelt werden. Dort kann ein Abstand von deutlich über 45 m zu den nächsten allgemeinen Wohngebieten und deutlich über 75 m zum nächsten reinen Wohngebiet nachgewiesen werden. Somit kann auf Ebene des Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander der schutzwürdigen Wohnnutzung und der Freizeitnutzung erkannt werden. Der Bebauungsplan ist nach den vorliegenden schalltechnischen Ergebnissen vollziehbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Für die Ausführung der Gebäude sind die innerhalb des Plangebietes liegenden Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 auszuführen. Für den gesamten Bereich reichen passive Schallschutzmaßnahmen aus, die bei üblicher Bauweise bereits heute aufgrund der Anforderungen durch die Wärmeschutzverordnung üblicherweise erfüllt werden. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswertes nachts, wird in dem von Peutz Consult GmbH zum Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“ erstellten schalltechnischen Gutachten empfohlen und hier festgesetzt, dass in Schlaf- und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, um die ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

### **7.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Nebenerschließungen sollen bis auf die Erschließungsstraße zwischen Düsseltalstraße und öffentlicher Grünfläche nicht in den öffentlichen Besitz übernommen werden. Diese bleibt aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage und Düsseltalstraße in öffentlicher Hand. Zur Sicherstellung der notwendigen Trassen für die verkehrliche Erschließung sowie die für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser und die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser wurden im Plan entsprechende Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L) festgesetzt. Entsprechend ihrer Notwendigkeit werden die Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit, der Anwohner bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes, die Minimierung von Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab und die weitestgehende Einfügung in den Bestand.

Um eine harmonische Einfügung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten, wurden folgende Festsetzungen getroffen.

### **8.1 Dachneigung, -gestaltung**

Für die Farbe der Dacheindeckung der Hauptgebäude ist rot/rotbraun oder schwarz/dunkelgrau festgesetzt. Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sollten die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) in gleichem Material und Farbe ausgebildet werden. Des Weiteren sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf je Wohngebäude max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um die Dachlandschaft im Plangebiet klar zu strukturieren.

## 8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind generell in Ziegel- oder Holzbauweise auszuführen oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von der vorgekennzeichneten Materialwahl abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Werkstoffe mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes nicht für Fassaden zulässig.

Das Vorhaben soll sich in die Bestandsstrukturen mit seinem dörflichen Charakter einfügen und durch die Festsetzungen wird eine auf den örtlichen Charakter abgestimmte Architektur ermöglicht.

## 8.3 Gestaltung der Garagen

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sind Fassaden- und Dachflächen von Garagen in gleichem Material und Farbe, wie die des Hauptbaukörpers auszubilden.

Garagen mit Flachdachausbildung sind nur zulässig, sofern das Dach begrünt ist. Die Begrünung ist herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 8.4 Werbeanlagen

Um das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete dürfen sie eine Größe von 1m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

## 8.5 Gestaltung der Freiflächen

Neben den gestalterischen Aspekten ist auch die Versickerung bei der Ausgestaltung der Freiflächen von Bedeutung. Daher dürfen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer den festgesetzten Tiefgaragenflächen) maximal 20% versiegelt werden. Die verbleibenden mindestens 80% sind gärtnerisch so zu gestalten, dass die natürliche Niederschlagsversickerung sichergestellt ist.

## 8.6 Einfriedungen und Hecken

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken sowie Kombinationen aus Hecken und offenen Zäunen mit einer Höhe von max. 0,60 m (Vorgärten) und max. 1,50 m (sonstige Gartenflächen) zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen. So soll ein gewisses Maß an Privatsphäre sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist einheimisches Pflanzgut zu verwenden und um den Ortscharakter weiterhin zu erhalten und zu stärken, sind folgende Arten zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus silvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum ovalifolium*, *L. vulgare*), Berberitze (*Berberis thunbergii*, *vulgaris*), Eibe (*Taxus baccata*).

## 8.7 Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken

unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Ausgenommen sind Stellplätze für bewegliche Müllcontainer / Abfallbehälter. Dies soll eine Durchgrünung des Ortsbildes gewährleisten.

## **9. Soziale Infrastruktur - Kindergarten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Hasenhaus“ ist mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Stadtteils Gruitzen verbunden. Durch die Schaffung neuer Wohngebäude ist ein entsprechender Bevölkerungszuwachs und damit ein entsprechender Bedarf an sozialer Infrastruktur gestiegen.

Durch die geplante Wohnbebauung am Karl-Niepenberg-Weg fallen die bisher im Bebauungsplan Nr. 138 vorgesehenen Flächen für einen Kindergarten und einen Hort weg. Als Ersatzstandort für einen Kindergarten war der bisher an der Düsseltalstraße als öffentliche Grünfläche inkl. eines Kleinkinderspielplatzes festgesetzte Bereich vorgesehen. Auf Grund der Lage mitten im Wohngebiet und der verkehrlichen Situation wie bereits in vorigen Kapiteln erläutert, eine Ansiedlung eines Kindergartens im weiteren nördlichen Teil der Siedlung, welche verkehrlich besser erschlossen ist, erfolgt.

Eine Erhöhung der Kindergartenplätze durch den Bebauungsplan Nr. 164 ist nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu dem Vorgängerbebauungsplan Nr. 138 verringert.

## 10. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel, dienen Rechnung getragen werden.

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. So ist die Ausrichtung der Gebäude (Ost-West) ideal für die Nutzung solarthermischer Anlagen. Die Ziele des vom Rat der Stadt Haan am 20.06.2007 beschlossenen "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" werden hiermit angemessen berücksichtigt.

## 11. Eingriff in Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Für das Plangebiet wurde deshalb ein Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. entsprechender Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation erstellt. Die landschaftspflegerische Begleitplanung ist eng mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt worden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 164 „Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg“ vollständig kompensiert werden.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellte Bilanzierung der durch die Umsetzung der Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft zeigt, dass eine Kompensation durch landschaftspflegerische / grünplanerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes rechnerisch vollständig nachgewiesen werden kann.

## 12. Technische Ver- und Entsorgung

Wie schon im derzeit gültigen Bebauungsplan festgehalten, ist eine Versickerung des Regenwassers im Hinblick auf die Durchlässigkeit des Untergrundes im Plangebiet nicht möglich.

Die durch die Versiegelung neuankommender Wassermengen der WA 1 und WA 2 Gebiete, werden zusammengeführt und zentral, im nördlichen Teil des Wohngebietes „Hasenhaus“, in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Von hier aus gelangt das Wasser über eine Drossel in die ca. 130 m nördlich gelegene Kleine Düssel.

Aufgrund der Topographie muss der südliche Teil des Plangebietes (WA3) über einen Mischwasserkanal an den Kanal in der Prälat-Marschall-Straße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dem Kanal in der Vohwinkler Straße bzw. der Umgehungsstraße K20n zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt im Klärwerk Gruiten des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW).

Durch die Neuplanung reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 138, sodass zwar eine geringfügig höhere Versiegelung der Fläche entsteht und damit mehr Regenwasser abgeleitet werden muss, jedoch weniger Schmutzwasser erwartet wird.

Für den Anschluss an den Kanal Gartenstraße werden keine Änderungen erwartet, da die Planung für das WA 3 in Bezug auf das anfallende Regen- und Schmutzwasser keine Änderung vorbereitet. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Norden des Plangebietes eine höhere Versiegelungsrate vorbereitet. Folglich wird ein höherer Niederschlagswasseranteil in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet. Aufgrund der vergleichsweise ge-

ringförmig zusätzliche Fläche und der Kapazität des Regenrückhaltebeckens können diese zusätzlichen Flächen problemlos an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

In Bezug auf die Versiegelung der Kleinspielfeldfläche ist davon auszugehen, dass der vorherrschende Bodentyp Parabraunerde, dem laut Bodenkarte des Geologischen Landesamtes (1981) eine mittlere Wasserdurchlässigkeit beigemessen wird, die anfallende Niederschlagsmenge der Kleinspielfeldfläche (ca. 970 m<sup>2</sup>) aufnehmen kann, wenn diese seitlich des Spielfeldes zur Versickerung abgeleitet wird. Empfehlenswert ist die Anlage von einer entsprechend dimensionierten Rasenmulde an geeigneter Stelle nahe des Spielfeldes. Diese Anforderung muß im Rahmen der Detaillierung der Planung des Ortsteilspielplatzes berücksichtigt und konkretisiert werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet. Eine Straßenbeleuchtung wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes eingerichtet. Die Beleuchtung wird im Zuge der Realisierung durch den Versorgungsträger errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsanlagen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen für die Planungstätigkeit der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Aufgrund der Größe der WA-Gebiete orientieren sich die Querschnitte der Erschließungsstraßen lediglich an dem privaten Erschließungsverkehr. Da diese auf Grund der Größe keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bereithalten, sind entlang der Düsseltalstraße Flächen für bewegliche Müllcontainer / Abfallbehälter festgesetzt. Hier können die beweglichen Müllcontainer / Abfallbehälter am Tag der Abholung aufgestellt werden.

Um die Versorgung der Feuerwehr im Falle eines Brandes mit Löschwasser zu sichern, sind in unmittelbarer Nähe zu den neuen Gebäuden Unterflurhydranten mit einem Leitungsdurchmesser von mindestens 80 mm in ausreichendem Abstand von längstens 140 m zu installieren.

### **13. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14. Finanzierung**

Die Kosten für die Erarbeitung des Planentwurfes, die Vermessungskosten, sonstige Fachplanungskosten etc. sind durch den Projektträger zu übernehmen. Diese Verpflichtung ist durch einen Städtebaulichen Vertrag vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gesichert worden. Die durch den Folgekostenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 "Hasenhaus" anfallenden anteiligen Kosten für den Ortsteilspielplatz wurden bereits durch den Projektträger an die Stadt Haan gezahlt. Auch die anteiligen Kosten für die Errichtung einer neuen Kindergartengruppe wurden bereits überwiesen.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 164 hat sich der Vorhabenträger zudem verpflichtet, die Kosten für die Anlegung der Kleinkinderspielfläche und der erforderlichen Wegeflächen auf dem städtischen Gelände des Ortsteilspielplatzes i.H. von 80.000 € zu übernehmen. Für die Ausbauplanung des Spielplatzes ist ein Gesamtetat von rd. 310.000 € zuzüglich dieser 80.000 € vorgesehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Spielplatzes geschaffen, sodass dieser bei Vorliegen ausreichender Haushaltsmittel zeitnah umgesetzt werden kann.

**15. Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan Nr. 138 Hasenhaus**  
*Anteilig gerechnet auf Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 164*

Bebauungsplangebiet	Gesamtfläche (BBL) (Bebauungsplan Nr. 164)	2,39 ha
Teilbereich Planungsdaten	WA	0,97 ha
	Nettobauland Neuplanung	0,87 ha
	Nettobauland WA 6	0,70 ha
	Nettobauland WA 10 (Gemeinbedarf)	0,17 ha
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,59 ha
	Private Verkehrsflächen (VF 2)	0,05 ha
	private Grünfläche (GF 2)	0,05 ha
	öffentliche Verkehrsfläche (VF 1)	0,04 ha
	öffentliche Grünfläche (GF 1)	0,36 ha
		landwirtschaftlich genutzte Fläche
überbaubare Fläche	max. überbaubare Fläche Neuplanung ( NBL WA 6 * 0,3 )	0,21 ha
	max. überbaubare Fläche Neuplanung ( NBL WA 10 * 0,4 )	0,07 ha
Bilanzierung	(NBL) / BBL	36,4 %
	(VF 1 + VF 2) / BBL	3,8 %
	(GF 1 + GF 2) / BBL	17,2 %
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche landwirtschaftlich genutzte Fläche	24,68 % ca. 43,1 %
geplante Wohneinheiten	Eigentums- / Mietwohnungen	ca. 33
	<b>Summe gesamt</b>	<b>ca. 33</b>
Tiefgarage	innerhalb WA 6 nachzuweisen	

## 16. Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan Nr. 164 Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg

Bebauungsplangebiet	Gesamtfläche (BBL)	2,39 ha
Planungsdaten	WA	1,15 ha
	Nettobauland Neuplanung	1,00 ha
	Nettobauland WA 1	0,36 ha
	Nettobauland WA 2 + WA 3	0,64 ha
	Nicht Überbaubare Grundstücksfläche	0,62 ha
	Private Verkehrsflächen (VF 2)	0,08 ha
	private Grünfläche (GF 2)	0,07 ha
	öffentliche Verkehrsfläche (VF 1)	0,05 ha
	öffentliche Grünfläche (GF 1)	1,15 ha
	landwirtschaftliche Fläche	0,04 ha
überbaubare Fläche	max. überbaubare Fläche Neuplanung (NBL WA 1 * 0,3)	0,11 ha
	max. überbaubare Fläche Neuplanung (NBL WA 2 + WA 3 * 0,4)	0,26 ha
Bilanzierung	(NBL) / BBL	41,8 %
	(VF 1 + VF 2) / BBL	5,4 %
	(GF 1 + GF 2) / BBL	51,0 %
	landwirtschaftliche Fläche	1,7 %
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	21,3 %
geplante Wohneinheiten	Einzelhäuser	ca. 6
	Doppelhäuser	ca. 2
	Reihenhäuser	ca. 10
	Eigentums- / Mietwohnungen	ca. 10
	<b>Summe gesamt</b>	<b>ca. 28</b>
geplante Stellplätze	private Stellplätze Wohnen	ca. 19
	Garagen	ca. 19
	<b>Summe gesamt</b>	<b>ca. 38</b>



Haan, 22.04.2013

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Stadtplaner AKNW Jan Roth

Im Auftrag der Düsselthal Entwicklungsgesellschaft mbH