

Anlage 3

STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 64b „Wiesenstraße“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 30.10.2014

ISR
INNOVATIVE
STADT+
RAUM
PLANUNG
GmbH & Co.KG

Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	3
1.2	Ziel der Planung.....	3
2	Situationsbeschreibung	3
2.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	3
2.2	Bestandssituation.....	4
3	Vorgaben und Bindungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	4
3.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	4
3.5	Bestehendes Planungsrecht.....	4
4	Städtebauliche Konzeption.....	4
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	4
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	5
4.3	Wasser- und Energieversorgung.....	5
4.4	Entwässerungskonzept	5
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4	Verkehrsfläche	6
5.5	Stellplätze, Nebenanlagen	6
6	Artenschutz / Eingriffsregelungen.....	6
7	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard	7
8	Denkmalschutz	7
9	Kampfmittel.....	7
10	Sonstiges	7
10.1	Kosten.....	7
10.2	Städtebauliche Kenndaten	7

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren

In der Stadt Haan ist eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vor gegeben. Der überplante Bereich bietet aufgrund der Lage im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung auf der einen Seite und der Nähe zu attraktiven großflächigen städtischen Grünflächen auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB werden als gegeben angesehen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche (hier: ca. 4.070 m²) gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. Dabei soll dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB durch die Nutzung innerstädtischer, untergenutzter Flächen Rechnung getragen werden. Gleichwohl soll ein adäquates Einfügen neuer Wohnstrukturen in die vorhandene Bebauung gewährleistet werden.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

- Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Haaner Stadtzentrums. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch städtische Grünflächen und gewerblich genutzte Flächen,
- im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der Alleestraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Wiesenstraße und
- im Osten durch städtische Grünflächen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 4.070 m² umfasst in der Gemarkung Haan in der Flur 12 die Flurstücke 78 (teilweise), 79, 80 268 und 284 sowie in der Flur 17 die Flurstücke 262, 336, 390 und 508 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebietes stellt sich derzeit im Wesentlichen als private Gartenfläche dar. Die südlich gelegene Zuwegung zu den angrenzenden Wohngebäuden ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Flächenanteile im Osten der städtischen Parzelle 508 werden zurzeit privat gärtnerisch genutzt bzw. sind Teil der städtischen Grünanlage des oberen Haaner Bachtals.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (FNP 1994) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

3.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 64a. Mit Rechtskraft der Planung werden die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64b aufgehoben.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung für die derzeit untergenutzte Flächen vor. Die geplante Wohnbebauung soll sich harmonisch in das Umfeld einfügen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit drei Doppelhäusern vor.

Die Grundstückseigentümer möchten die Flächen des Plangebietes an einen Bauträger veräußern. In diesem Zuge und aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit könnte das städtebaulichen Konzept weiterentwickelt werden. Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts soll stets ein besonders Augenmerk auf ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gelegt werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine bereits vorhandene, von der Wiesenstraße nach Norden abbiegende Stichstraße sichergestellt werden. Im Bereich der heutigen Zuwegung zur städtischen Grünfläche ist die Errichtung einer Wendeanlage gem. Vorgaben der RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im Plangebiet sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

4.3 Wasser- und Energieversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur durch den Ausbau der bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet werden kann.

4.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation erfolgen. Details hierzu werden im Rahmen des Weiteren Verfahrens geprüft.

Niederschlagswasser

Gem. § 51a LWG NW besteht für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung das anfallende Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gem. der Planungsintention als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung soll entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen erfolgen. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese auf-

grund des Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 sowie § 18 und 19 BauNVO über die maximale Gebäudehöhe sowie Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt werden, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird. Die maximale Gebäudehöhe soll so festgesetzt werden, dass ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gem. des städtebaulichen Entwurfes soll im Bebauungsplan eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert werden. Dabei soll ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eingeräumt werden.

5.4 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des allgemeinen Wohngebietes soll über eine gemeinsame Zufahrt von der Wiesenstraße aus erfolgen. Am Ende des Erschließungsstiches ist eine Wendeanlage gem. RASSt 06 vorgesehen. Nördlich der Wendeanlage sollen die zur Erschließung erforderlichen Flächen als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

5.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

(Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

6 Artenschutz / Eingriffsregelungen

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ogleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt.

des durchgeführt um zu prüfen, ob durch die Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Im Rahmen der Begehung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Im weiteren Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Aspekte weiter detailliert.

7 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 miteinbezogen. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten.

8 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

10 Sonstiges

10.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten der Grundstückseigentümer. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

10.2 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet

ca. 4.070 m²