

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.04.2009

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 "Nördlich der Steinkulle"; 26.  
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Nördlich der Steinkulle"  
hier: Einbringung der Vorentwurfsplanung;  
Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;  
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

„1. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nördlich der Steinkulle“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen des Stadtgebietes etwa 300 m südlich des Bahnhofes Haan, westlich des Gleiskörpers der DB-Strecke Köln - Wuppertal, nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Steinkulle“ und östlich der Wohnbebauung an der Steinstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 33 die Flurstücke 86, 614, 101, 432 (teilweise), 112, 208, 456 (teilweise) sowie in Flur 34 die Flurstücke 259, 128 und 349. Die genaue Darstellung bzw. Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in der Sitzungsvorlage.

2. Der Bebauungsplan Nr. 169 „Nördlich der Steinkulle“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen des Stadtgebietes etwa 300 m südlich des Bahnhofes Haan, westlich des Gleiskörpers der DB-Strecke Köln - Wuppertal, nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Steinkulle“ und östlich der Wohnbebauung an der Steinstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 33 die Flurstücke 86, 440 (teilweise), 613, 614, 101, 432, 112, 208, 456 (teilweise) sowie in Flur 34 die Flurstücke 259, 128 und 234 (teilweise). Die genaue Darstellung bzw. Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung in der Sitzungsvorlage.

3. Den Vorentwurfsplanungen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen.

4. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **Anlass der Planung**

Bereits Ende der 90er Jahre war die Deutsche Bahn mit der Absicht an die Stadt Haan herangetreten, auf ihren Grundstücken „Nördlich der Steinkulle“ eine Wohnbebauung zu realisieren. Aus ersten Abstimmungsgesprächen ging ein Bebauungsvorschlag hervor, der auch weitere Grundstücke mit einbezog. 2008 wurden die Gespräche seitens der Deutschen Bahn (DB Services Immobilien GmbH) wieder aufgenommen. Dies war Anlass, sich mit der städtebaulichen Entwicklung des Bereichs „Nördlich der Steinkulle“ erneut zu befassen und die Planung fortzuführen.

### **Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet (siehe Anlage 1) befindet sich im Süd-Westen des Stadtgebietes etwa 300 m südlich des Bahnhofes Haan, westlich des Gleiskörpers der DB-Strecke Köln - Wuppertal, nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Steinkulle“ und östlich der Wohnbebauung an der Steinstraße. Es ist etwa 1,2 ha groß. Die genaue Darstellung bzw. Festlegung der räumlichen Geltungsbereiche erfolgt durch die Planzeichnungen (siehe Anlagen 2 und 3).

### **Situation vor Ort**

Die Deutsche Bahn (DB Services Immobilien GmbH) ist Eigentümerin der 7.300 m<sup>2</sup> großen Hauptfläche, die zurzeit von einer Pächterin als Pferdewiese genutzt wird. Eine Zufahrt ist hier vom Kreuzungsbereich der Steinstraße und der Straße „Steinkulle“ vorhanden. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine weitere Liegenschaft der Deutschen Bahn (DB Netz AG). Die ca. 2.650 m<sup>2</sup> große Böschungsfläche ist Teil des Bahndamms, der hier eine Höhe von etwa 10 m über dem Niveau des übrigen Plangebiets erreicht. In der Hinterlage der Adresse Steinstraße 27 befinden sich zwei, bisher nicht selbstständig erschlossene Privatgrundstücke. Die Grundstücke gehören einem Eigentümer und nehmen einen Flächenanteil von etwa 720 m<sup>2</sup> ein. Während ein Grundstück als Garten genutzt wird, liegt das andere Grundstück brach. Im Süd-Westen des Plangebietes, im Bereich der bestehenden Zufahrt und im Norden des Plangebiets, in Richtung Bahnhof, befinden sich Flächenanteile der Stadt Haan mit etwa 560 m<sup>2</sup> und 1070 m<sup>2</sup>. Grundstück übergreifend gibt es einen umfangreichen Baumbestand. Dieser wird zurzeit im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgestellt. Zudem verläuft von Osten nach Westen eine Kanaltrasse über das Plangebiet.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist durch eine meist zweigeschossige Wohnbebauung (v. a. Einzelhäuser und Doppelhäuser) geprägt. Im weiteren Umfeld befindet sich die Grundschule „Unterhaan“, die wie das Plangebiet über die Straße „Steinkulle“ erschlossen wird.

## **Geltendes Planungsrecht**

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahr 1994 (Auszug in Anlage 4) weist den überwiegenden Teil des Plangebiets als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus. Ein Privatgrundstück und ein kleinerer Grundstücksteil der Deutschen Bahn AG ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Böschungsfäche ist weitgehend als „Fläche für den Schienenverkehr“ dargestellt. Letztere stehen unter dem Planungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Zudem wurden im Plangebiet „Altlasten der Gefahrenklasse II in Baugebieten gemäß Altlastenkataster Kreis Mettmann“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Norden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Düsseldorfer Straße/westlich des Bahnhofs“ an.

## **Planungsidee und Städtebauliche Ziele**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche konnte seit dem Wirksamwerden dieses Bauleitplans im Jahr 1994 nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig bietet das Plangebiet durch seine Lage und Anbindung – unter bestimmten Bedingungen – gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. So ist das Plangebiet im Vergleich zu Wohnbaureserven wie Düsselberg 2 oder Sombers sehr zentral im Stadtgebiet gelegen. Infrastruktur wie Schulen, Spielplätze und Läden ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es ist eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel Bus und Bahn vorhanden.

Städtebauliches Ziel ist es daher, die vorhandene Wohnbebauung an der Steinstraße und der Straße „Steinkulle“ auf dem Plangebiet zu ergänzen. Hiermit wird u. a. die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien in gewachsener Umgebung und die Vitalisierung des Bahnhofumfeldes durch zusätzliche Wohnbebauung bezweckt. Gleichzeitig soll eine Fuß- und Radwegverbindung über das Plangebiet in Richtung Bahnhof geschaffen werden, die an die hierfür ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Düsseldorfer Straße/westlich des Bahnhofs“ anschließt.

## **Anpassung des Flächennutzungsplans**

Um das Planungsrecht für diese Nutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Nördlich der Steinkulle“ erforderlich. und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan im Bereich „Nördlich der Steinkulle“. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Bereich „Nördlich der Steinkulle“ ist von „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. (siehe Anlage 4). Der Flächennutzungsplan wird

gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB (BauGB) parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

### **Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die Böschungsfläche der Deutschen Bahn (DB Netz AG) wird aus Gründen des Lärmschutzes (siehe unten) mit in die Bebauungsplanung einbezogen. Außerdem bietet sie die Möglichkeit die Fuß- und Radwegeverbindung zu realisieren. Die beiden Privatgrundstücke werden mit in das Plangebiet einbezogen, um die vorhandene Wohnbebauung lückenlos abzurunden und um die Erschließung der Grundstücke zu sichern. Ein Erfordernis zur Einbeziehung der angrenzenden Wohnbebauung an den Straßen „Steinkulle“ und Steinstraße, die bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, besteht nicht. Es handelt sich um einen „unbeplanten Innenbereich“, die Zulässigkeit von Vorhaben wird u. a durch die Vorgaben des § 34 BauGB bestimmt. Dass kein Planungserfordernis besteht, zeigte sich auch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Düsseldorfer Straße/westlich des Bahnhofs“, der diesen Bereich zunächst umfasste aber später ausgeschlossen wurde.

### **Vorentwurfsplanung**

Von der Deutschen Bahn wurde ein mit der Stadt Haan abgestimmtes Städtebauliches Nutzungskonzept für das Plangebiet eingereicht (siehe Anlage 5).

### **Städtebau**

Das Nutzungskonzept zeigt eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung im Grünen und passt sich der vorhandenen Wohnbebauung an. Die Hauptaufenthaltsräume und die Gärten der geplanten Häuser sind nach Westen orientiert.

### **Verkehr, Zufahrtssituation**

Die vorhandene Zufahrt zu dem Grundstück wird übernommen und ausgebaut. Die Verkehrserschließung ist als Wohnweg konzipiert (Schritttempo für KFZ). Jedem Wohnhaus werden 2 PKW-Stellplätze (Einzelgarage, Carport, offener Stellplatz) zugeordnet.

### **Lärmschutz**

Die stark befahrene Eisenbahnstrecke auf Dammlage erfordert einen wirksamen Lärmschutz. Neben passiven, baulichen Maßnahmen an den Wohnhäusern, wird eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke gebaut. Hierzu liegt eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH vor. Für die Berechnung der Emissionspegel gemäß Schall 03 wurde auf das Betriebsprogramm der DB für die Strecke Köln – Wuppertal zurückgegriffen. Die Zugzahlen basieren auf die Prognose für das Jahr 2015. Demnach verkehren auf der Strecke täglich 148 Züge je Richtung. Es wird also ein erheblich höherer Zugverkehr, als es gegenwärtig der Fall ist, zugrunde gelegt. In der Schalltechnischen Untersuchung wird eine Lärmschutzwand mit 4,50 m Höhe ab OK Gleis, Länge 250 m, vorgeschlagen. Bedingt durch die Lageposition im Hangbereich des Bahndamms erreicht die Lärmschutzwand eine Gesamthöhe von 6,00 m (siehe Anlage 6).

Zur Überprüfung der baulichen Machbarkeit einer Lärmschutzwand auf dem Eisenbahndamm wurde nach einem der Stadt Haan zur Verfügung gestellten Vermerk ein Gespräch zwischen der DB Services Immobilien GmbH und der DB Netz AG geführt. Hiernach schlägt die DB Netz AG folgende Möglichkeit zur Ausführung der Lärmschutzwand vor:

Gründung mit Stahlprofil-Pfählen (in den Boden getrieben, erfordert keine zusätzlichen Fundamente)

Ausfachung mit Betonelementen

Mindestabstand von Außenkante Fundament Oberleitungsmast = 2,50 m

Diese Version der Lärmschutzwand mit dem nötigen Abstand erfordert während der Bauzeit keine besonderen Sicherungsmaßnahmen im Eisenbahnverkehr. Der Eisenbahnverkehr muss nicht unterbrochen werden. DB Netz AG würde dieser Ausführung der Lärmschutzwand auf eigenem Grundstück zustimmen, wenn sie nicht für die Wartung der Anlage zuständig wäre. Die Planung und Ausführung der Lärmschutzwand durch einen Bauträger ist mit DB Netz AG abzustimmen. Der Bauantrag ist an das Eisenbahn-Bundesamt zu richten.

### ***Boden und Altlasten***

#### Altlasten durch Eisenbahnbetrieb:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Historischen Erkundung vom 15.09.1998, beauftragt von der Deutschen Bahn AG.

Auf der betreffenden Fläche liegen keine Hinweise auf die Existenz altlastenverdächtiger Flächen vor. Diese Aussage bezieht sich auf Altlasten, verursacht durch den vergangenen Bahnbetrieb (aus Machbarkeitsprüfung Sanierungsmanagement der Deutschen Bahn AG vom 26.05.2008).

#### Altlasten durch andere Verursacher:

Eine Fläche im Südteil des Grundstücks der Deutschen Bahn AG war Teil eines Steinbruchs. Bis ca. 1930 wurde diese Fläche mit Bodenaushub, Bauschutt, Schlacke und Kalkschlamm verfüllt. In den Jahren 1990 /1991 wurden Bodenuntersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es wurden Kontrollbrunnen mit 4 Messstellen zur Grundwassererprobung eingerichtet. Im Jahr 2000 erfolgten die letzten Messungen. Nach diesem Ergebnis besteht kein Handlungsbedarf.

Im Zusammenhang mit der künftigen Baumaßnahme wird der aufgefüllte Boden abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt. Diese Maßnahme wird gutachterlich begleitet.

### ***Eingriffe in Natur und Landschaft***

Inwieweit das Projekt Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht, wird zurzeit im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags untersucht.

## **Art des Bebauungsplans**

Die Deutsche Bahn regte an, einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da dies in einem beschleunigten Verfahren möglich ist. Die Projektfläche ist jedoch als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wird in diesem Fall in Veröffentlichungen kontrovers diskutiert. Das Bauleitplanverfahren ist deshalb - wie auch beim vergleichbaren Bebauungsplan Nr. 66 c - im „Regelverfahren“ durchzuführen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## **Weitere Vorgehensweise**

Nach der Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein Fachbüro für die Konkretisierung der Bauleitplanung beauftragt. Für das Planverfahren werden voraussichtlich folgende Gutachten erstellt, die z. T. bereits als Vorentwürfe vorliegen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Stellungnahme, gegebenenfalls Gutachten zur Altlastensituation
- Umweltbericht (auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Wassertechnische Berechnung

Im Laufe des Planverfahrens wird ein Bauträger bzw. Investor für das Wohnprojekt eingebunden. Dieser wird das Projekt der DB Services Immobilien GmbH übernehmen und in Zusammenarbeit mit der Stadt Haan die Planungs- und Baumaßnahme abschließen.

Es werden Städtebauliche Verträge zur Regelung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Planungs- und Folgekosten (ggf. für Ausgleichsmaßnahmen) abgeschlossen. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Haan ist nicht vorgesehen. Der Träger soll sich in einem Städtebaulichen Vorvertrag auch bereit erklären, die Klimaschutzziele gemäß des am 20.07.2007 vom Rat der Stadt Haan beschlossenen 10-Punkte-Klimaschutzprogramms mit in die Planung einzubeziehen.

Die Bausumme zur Realisierung der Gesamtmaßnahme „Nördlich der Steinkulle“ ist nach einer Überschlagsrechnung größer als 5,278 Mio. Euro. Vergaberechliche Aspekte der Planung wie z. B. eine Verpflichtung zur eine EU-weite Ausschreibung, die ab dieser Bausumme gegeben sein könnte, werden derzeit geprüft.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird eine Diskussionsveranstaltung auf Grundlage der Vorentwurfsplanung durchgeführt. Des Weiteren werden die Planunterlagen für 2 Wochen ausgelegt. Parallel dazu erfolgt nach § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Über das Ergebnis der Beteiligungen wird die Verwaltung zu gegebener Zeit im Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss berichten und die Planung zur weiteren Beschlussfassung vorlegen.

Hinweis:

Jeweils eine Kopie der vorliegenden Gutachten zur Planung „Nördlich der Steinkulle“ (Schalltechnische Untersuchung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wurde an die Fraktionen im Haaner Stadtrat versandt.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild des Plangebiets

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169

Anlage 4: Vorentwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 5: Städtebauliches Nutzungskonzept

Anlage 6: Skizze Lärmschutzwand