

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße / Mittelstraße“

Begründung in der Fassung vom 07.18.1102.20089

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-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB am 10.06.2008 zugestimmt.~~

~~Die öffentliche Auslegung wurde am 16.01.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom 26.01.2009 bis zum 27.02.2009 mit dem Bauleitplan öffentlich ausgelegen.~~

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 __.__.____

(Rautenberg)
Stadtoberbaurat

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 der Stadt Haan von 1994. Entgegen dem Ziel des Flächennutzungsplans, der für den größten Teil des Plangebiets zum Bebauungsplans Nr. 51 hier 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 teilweise nach dem Haaner Einzelhandelsgutachten der CIMA von 2006 im zentralen Versorgungsbereich der Haaner Innenstadt. Ein Zurückweichen knapper Kerngebietsflächen hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplan gefährdet die mittelzentrale Funktion Haans und kann daher nicht hingenommen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus und Stadtbad. Die Stadt Haan hat in den vergangenen Jahren fortgesetzt Versuche unternommen, die Brachflächen in der Rathauskurve wiederzunutzen 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 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 unbeplanten 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 vorhandene Gastronomiebetriebe sind nur durch nachfragegerechte Erweiterungen, z.B. durch Außengastronomie, auf Dauer wirtschaftlich überlebensfähig. Attraktive Gastronomieangebote in der Haaner Innenstadt stärken ihre Attraktivität und 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. Bereits heute liegen Bauanträge für kerngebietstypische Nutzungen auf den Flächen vor, die der FNP als Kerngebiet darstellt. Diese konnten bislang nicht positiv beschieden werden. Daran, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 auf absehbare Zeit nicht umgesetzt werden, 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 westlichen Teil des Baublocks zwischen der Mittelstraße, der Friedrichstraße der Straße „Alter Kirchplatz“ und den rückwärtigen Flächen des Stadtbades.

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 angefährene 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 liegt das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der die westliche Randbebauung der Friedrichstraße erfassende Bebauungsplan Nr. 48c „Tiefgarage Dieker Straße“ aus dem Jahre 1987 setzt analog zu den FNP-Darstellungen 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 zum Bebauungsplan Nr. 48c wurden gegen die Kerngebietsdarstellung bzw. -festsetzung von Grundstückseigentümern und Anwohner der Friedrichstraße keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt damit im wesentlichen zwischen zwei 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 m²). 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 wird 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 analog zu den FNP-Darstellungen und in folgerichtiger Ergänzung der für die angrenzenden Stadtquartiere gültigen Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 48c festgesetzt:

Für den nördlichen Bereich Friedrichstraße / Alter Kirchplatz wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hiermit wird der bereits im Bestand erkennbaren überwiegender Wohnnutzung Rechnung getragen. Im südlichen Planbereich werden gemäß § 7 BauNVO Kerngebiete (MK) festgesetzt. Hiermit soll neben der bereits im Bestand erkennbar stärker ausgeprägten gewerblichen Nutzung die Funktion als attraktiver Ergänzungsstandort des innerstädtischen Versorgungsbereichs manifestiert werden. So werden beispielsweise entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hier Schank- und Speisewirtschaften uneingeschränkt zulässig.

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:

Im WA-Gebiet werden mittels Baugrenzen die überbaubaren Flächen Bestands bezogen mit angemessenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Gleichermaßen 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.

Für das straßenseitig bebaute MK₁-Gebiet werden unter Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse mittels einer Nutzungsgrenze, welche in geometrischer Fortsetzung zur Baugrenze im WA-Gebiet ausgerichtet ist, angemessene bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude ermöglicht. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als MK₂-Gebiet mit einer maximal eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Damit werden in den rückwärtigen Bereichen des MK₂ dem teilweise vorhandenen Bestand folgend, erweiterte Baumöglichkeiten zugelassen, die die Entwicklung des Kerngebiets fördern.

Die GRZ orientiert sich im MK₁-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 MK₂-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 sonstige Wohnungen im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 7 (3) 2 BauNVO). Die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen widerspricht dem Charakter eines im Kerngebiets. Das Wohnen steht hinter der eigentlichen städtebaulichen Funktion des Kerngebiets zurück. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen ermöglicht es dennoch, den wichtigen Nutzungsmix in der Haaner Innenstadt zu erhalten und Monostrukturen allein mit gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

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 Lärmbelästigung vermieden werden.

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

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 weitest gehende 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 Ermittlung der Beurteilungspegel bzw. der resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß den Angaben der DIN 18005 vorgenommen. **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. ~~Nach Anhang A der DIN 18005 wurden die Beurteilungspegel an den Fassaden der bestehenden Gebäude für die Tages- und Nachtzeit errechnet.~~ Die Bemessung und Festsetzung der erforderlichen passiven Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster erfolgte gemäß der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Ermittlung der Schall-Emissionspegel und der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil I (Schallschutz im Städtebau)

Schalltechnische Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets:
(Tageswert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Nachtwert von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde:

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

hieraus ergeben sich näherungsweise folgende durchschnittliche Tagesverkehrsmengen (DTV):
DTV Mittelstraße: **4.420 Kfz**; DTV Friedrichstraße: **3.200 Kfz**

Immissionsorte Δs_{L0} (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) Straßenfassaden Friedrichstraße Nr. 28 (WA): **4,00 m**

Annahmen:

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

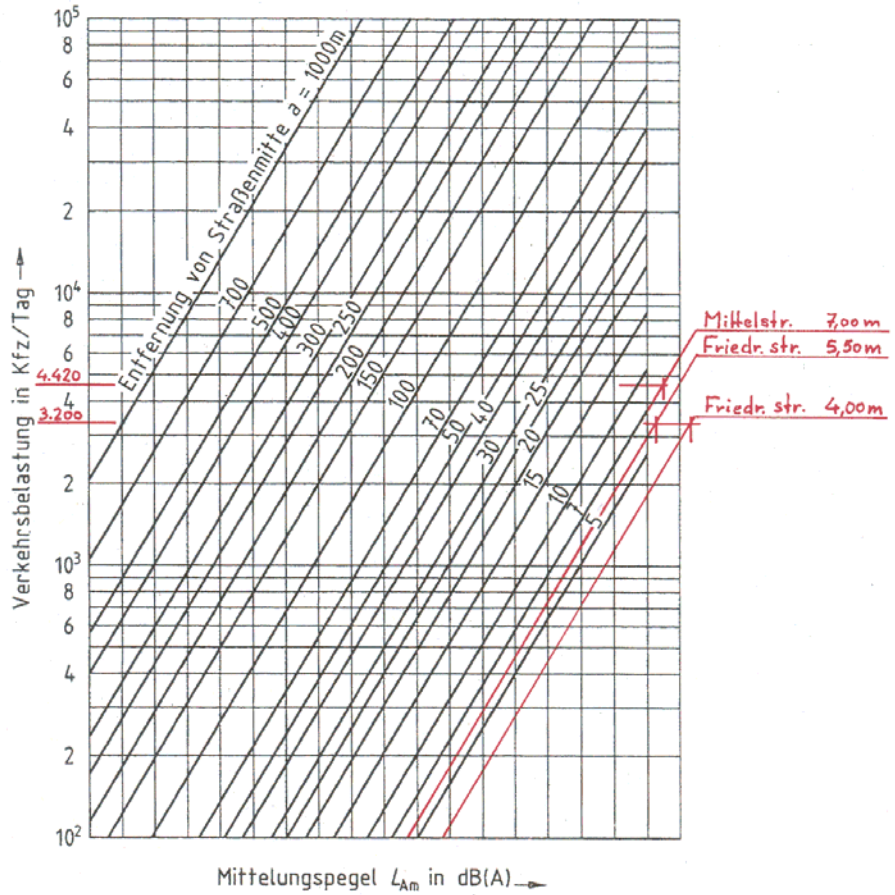
Höhe der Immissionsorte in Bezug zur Schallquelle: $H = 2,00 m$

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%) Ermittlung der Beurteilungspegel nach Anhang A:

(maßgebliche Beurteilungspegel jeweils unterstrichen)



A	Autobahnen und Autobahnezubringer (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 %. ~~Zur Bemessung und Festsetzung der erforderlichen passiven Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster, wurden gemäß DIN 18005 die Beurteilungspegel an den Fassaden der bestehenden Gebäude für die Tages- und Nachtzeit ermittelt.~~

Im Ergebnis liegen die maßgeblichen ~~Immissionswerte~~ **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) liegt im Lärmpegelbereich V.

An den Straßen abgewandten Fassadenflächen entsprechen die Beurteilungspegel maximal dem Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche ~~erübrigt sich die~~ **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 überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Nachbarschaft zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Kerngebiet führt das Oberverwaltungsgericht 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 -.

„Für die sachgerechte Beurteilung kommt es auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dementsprechend ist das Rücksichtnahmegebot verletzt,

wenn unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise zuzumuten ist, überschritten wird.“

„Maßgeblich ist letztlich, ob der Plangeber die möglichen Konflikte, die durch das Aneinandergrenzen von Wohngebiet und Kerngebiet entstehen können, im Wege von Festsetzungen gelöst oder die Konfliktbewältigung in zulässiger Weise auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert hat. ... Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar wird, dass sich der offen gelassene Interessenskonflikt auch in nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94 -, BRS 56 Nr. 6

Für den Bebauungsplan Nr. 51 ist festzustellen, dass das Rücksichtnahmegebot beachtet wird, da das Maß dessen, was billigerweise zuzumuten ist, nicht überschritten wird. In der Haaner Innenstadt gibt es verschiedene Vergleichssituationen, wo Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie einschließlich Außengastronomie in ähnlicher Situation in zulässiger Weise einander zugeordnet sind.

In festgesetzten Kerngebieten ist per se nicht davon auszugehen, dass Blockinnenbereiche Gärten und geschützte Rückzugsbereiche darstellen. Vielmehr geht der Ordnungsgeber davon aus, dass im gesamten Gebiet eine intensive Nutzung stattfindet. So lassen die Höchstwerte nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 in Kerngebieten, also die komplette Grundstücksbebauung, zu. Die Luftbildauswertung für das Plangebiet zeigt, dass eine solche intensive Nutzung für das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen stattfindet.

Die Beeinträchtigung für die Wohnnutzung in einem Kerngebiet durch fehlende Gartenbereiche wurde durch die Vorteile der zentralen Lage und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten kompensiert ohne, dass die Schwelle des Unzumutbaren überschritten wird. Darüber hinaus ergeben sich für den einzelnen Grundstückseigentümer wesentlich erweiterte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet und damit bei entsprechender Ausnutzung höhere Einkünfte.

Aufgrund dieser vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind Einzelvorhaben auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung zu lösen. Diese Konfliktverlagerung ist zulässig. Der Bebauungsplan geht hier nicht unlösbaren Konflikten aus dem Weg. Die bisherigen Baugenehmigungsverfahren in dem Gebiet haben gezeigt, dass vorhabensbezogene Lösungsmöglichkeiten bestehen, z.B. bei einer Außengastronomie durch Sicht- und Lärmschutzwände, Beschränkung der Nutzungszeiten, Festlegung der Sitzplatzzahl usw.. Die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes wären an dieser Stelle überdehnt und nicht mehr sachgerecht.

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 Umweltfaktoren sind die Versiegelung durch bauliche Anlagen, die Auswirkungen einer geplanten Außengastronomie und die mit dem Kfz.-Verkehr einher gehenden Immissionen anzusehen. Insgesamt bleiben die Auswirkungen der Planung im Rahmen der für die festgesetzten Gebietskategorien gültigen Richtwerte. Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets überschreiten den nach § 34 BauGB zulässigen Beurteilungsmaßstab nicht. 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

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder -ablagerungen bekannt.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 werden keine wesentlichen zusätzlichen Bauflächen entwickelt, so dass sich sowohl bezüglich der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.

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. 3.900 m²

- Straßenverkehrsflächen: 0 m²
- Baugebiete: ca. 3.900 m²
- überbaubare Flächen: ca. 2.400 m²