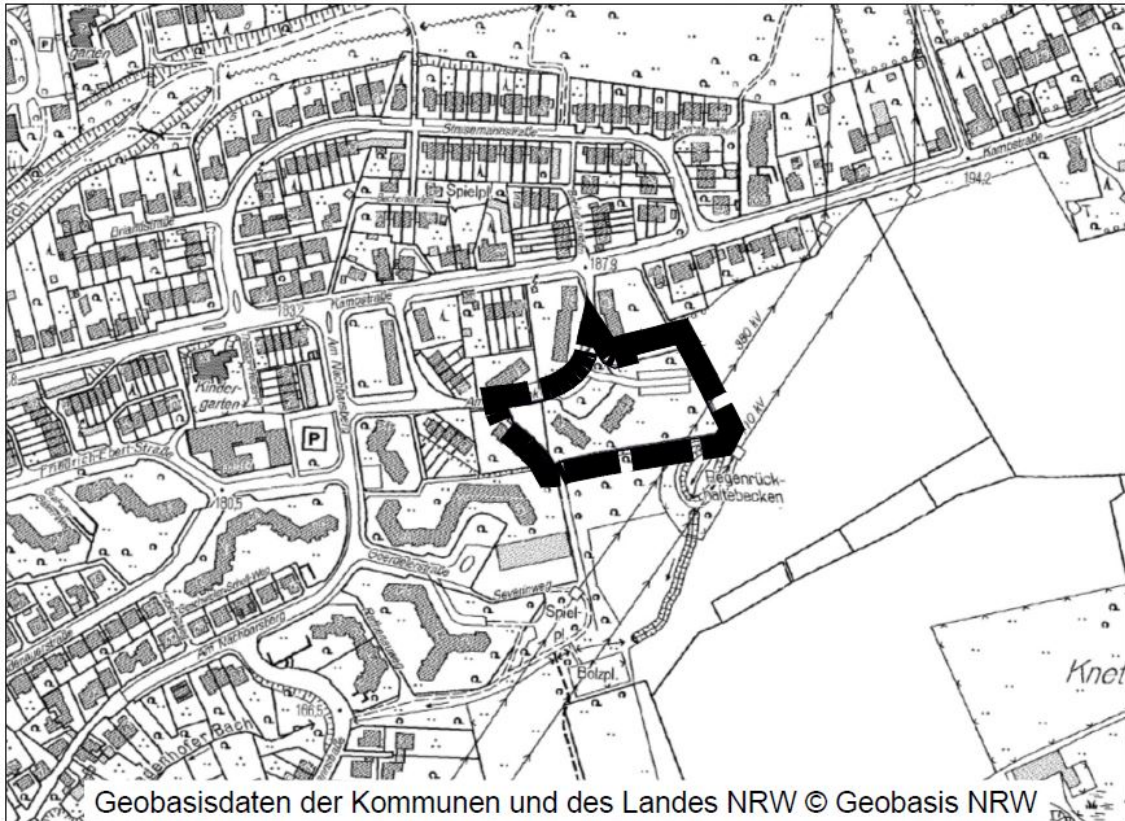


STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand Aufstellungsbeschluss:
15.03.2016



ISR Innovative Stadt- und
Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	3
1.2	Ziele der Planung.....	3
2	Darstellung des Verfahrensablaufes	4
3	Situationsbeschreibung	4
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
3.2	Bestandssituation	5
4	Vorgaben und Bindungen.....	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	6
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete).....	6
4.5	Bestehendes Planungsrecht.....	6
5	Städtebauliche Konzeption	6
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	6
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr	7
5.3	Wasser- und Energieversorgung	7
5.4	Entwässerungskonzept.....	7
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4	Verkehrsfläche.....	8
6.5	Stellplätze, Nebenanlagen.....	8
7	Artenschutz / Eingriffsregelungen.....	8
8	Grünordnerische Maßnahmen	9
9	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard	9
10	Denkmalschutz	9
11	Kampfmittel.....	10
12	Altlasten	10
13	Hochspannungsfreileitungen.....	10
14	Sonstiges	10
14.1	Kosten.....	10
14.2	Grunderwerb.....	10
14.3	Aufhebung bestehenden Planungsrechts.....	10
14.4	Städtebauliche Kenndaten.....	11

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. Darüber hinaus kann durch den Neubau von modernem Wohnraum der Zuzug neuer Einwohner generiert werden.

Das am Ortsrand gelegene Plangebiet bietet aufgrund der Nähe zum offenen Landschaftsraum und der Lage im Kontext einer vorhandenen Wohnbebauung auf der anderen Seite gute Ausgangsvoraussetzungen, als Wohnstandort weiterentwickelt zu werden.

Im Umfeld des Plangebietes wurden bereits zahlreiche Wohngebäude durch den Haaner Bauverein modernisiert. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet hingegen sollen aufgrund der bestehenden Gebäudesubstanz und des wirtschaftlich nicht darstellbaren Sanierungsaufwands abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Der Haaner Bauverein beabsichtigt, das Plangebiet auch künftig für den Wohnungsbau vorzusehen. Die bestehenden Gebäude sollen jedoch abgerissen und durch eine neue zeitgemäße Bebauung ersetzt werden. Im Unterschied zum Bestand sieht die Neuplanung eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstücks vor. Entsprechend moderner Wohnansprüche bspw. den Anforderungen an eine größere Wohnfläche oder der energieeffizienten Fassadengestaltung gerecht werdend, sollen neue Wohnqualitäten innerhalb des Quartiers generiert werden. Das Vorhaben bildet den Abschluss der bereits im Umfeld realisierten Modernisierungsmaßnahmen des Quartiers.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB werden im vorliegenden Fall als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan wird daher auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Umgestaltung im Plangebiet zu schaffen. Die neue Wohnbebauung soll dabei eine neue Wohnqualität innerhalb des bestehenden Quartiers erlangen. Modernen Ansprüchen an das Wohnen soll genügt werden, um unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Einzelpersonen, Familien) anzusprechen. Durch das vorliegende Konzept mit teilweise barrierefreien Wohnungen sollen auch unterschiedliche Generationen im Plangebiet ein attraktives Wohnumfeld geboten bekommen. Darüber hinaus umfasst die künftige Bebauung eine Verdichtung gegenüber dem Bestand, die sich jedoch adäquat in die vorhandenen städ-

tebaulichen Strukturen einfügen wird. Dadurch soll dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB durch die Nutzung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen Rechnung getragen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen. Gleichzeitig zur baulichen Neuordnung des Gebietes wird die Stellplatzsituation verändert. So soll der ruhende Verkehr weitestgehend auf einer im rückwärtigen Bereich, im Osten des Plangebietes gelegenen Stellplatzanlage untergebracht werden. Im Bereich zwischen der geplanten Bebauung und der Straße Am Langenkamp ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen. Durch die Gestaltung dieser Grünfläche soll der angrenzende öffentliche Raum aufgewertet werden. Zudem soll in diese „Grüne-Mitte“ auch ein Spielplatz integriert werden.

2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, Flächen in integrierter Lage einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und somit gemäß § 13a (2) Nr. 3 der Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung dient. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Es ist beabsichtigt den Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 15.03.2016 fassen zu lassen. Anschließend soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

3 Situationsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Haan/Rheinland in Nordrhein-Westfalen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung, Mietergärten und die Straße Am Langenkamp,
- im Westen durch Wohnbebauung,
- im Süden durch eine Grünfläche und ein Regenrückhaltebecken und
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 7.300 m² umfasst in der Gemarkung Haan in der Flur 18 die Flurstücke 246, 789 (teilweise), 810 (teilweise), 1683, 1688 und 1971.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Der zentrale und westliche Teilbereich des Plangebietes wird heute durch die vorhandene Wohnbebauung in Zeilenform mit den ihr zugeordneten Außenanlagen bestimmt. Entlang der Straße "Am Langenkamp" befinden sich öffentliche und vom Haaner Bauverein bewirtschaftete Stellplatzflächen. Im Osten des Plangebietes verlaufen die 380- und 110-kV-Hochspannungsfreileitungen Ohligs-Mettmann, wobei die 110-kV-Leitung sich bereits außerhalb des Plangebietes befindet. Unter der 380-kV Hochspannungsleitung bzw. im Bereich ihrer 33m-Schutzzone befindet sich eine Stellplatzanlage für 22 Stellplätze, die über eine nördlich der Bebauung gelegene Zufahrt an die Straße Am Langenkamp angebunden wird. Südlich dieser Stellplatzanlage schließt sich eine Fläche mit einer natürlich entstandenen Strauchvegetation an.

An das Plangebiet grenzen im Südwesten, Westen und Norden weitere Wohnbauzeilen mit ihren zugeordneten Freiflächen und Stellplatzanlagen an. Östlich und südöstlich des Plangebietes öffnet sich das Plangebiet zur freien Landschaft. Hier befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, ein naturnahes Regenrückhaltebecken und eine Sammelausgleichsfläche der Stadt Haan.

4 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Im übergeordneten Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf von 1999 (GEP 99) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Aus dem ASB können im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung Wohnbauflächen entwickelt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 (FNP 1994) ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Aus der FNP-Darstellung können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Wohngebiete entwickelt werden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Südosten wird das Plangebiet durch eine Hochspannungsleitung überspannt, eine weitere Freileitung verläuft über dem Grenzbereich. Der FNP stellt an dieser Stelle zwei oberirdische Versorgungsleitungen mit 110/380 kV Spannung (Hochspannung) dar. Parallel zu den Leitungen verläuft eine Schutzzone von 33m für die 380kV-Leitung bzw. von 28m für die 110kV-Leitung.

Die Darstellung der Maßnahmenfläche widerspricht der vorgesehenen Anlage einer Stellplatzfläche unter der 380-kV Hochspannungsfreileitung bzw. im Bereich ihrer Schutzzone. Im Rahmen des Planverfahrens soll daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen. Der Flächennutzungsplan kann gemäß §13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

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

Das Plangebiet steht nach Auswertung des Umweltinformationssystems "NRW Umweltdaten vor Ort" 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.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Das beschriebene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46a. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des gesamten Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen sowie einer geschlossenen Bauweise fest. Zudem wird auch eine große zentrale Anlage für öffentliche Stellplätze zwischen der Straße Am Langenkamp und der Bebauung festgesetzt. Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von zwei Gebäudezeilen. Stellplätze dürfen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Im Bereich der Schutzzone zur 380-kV-Leitung ist zudem eine Spielplatzfläche festgesetzt.

Der Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung stehen die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans prinzipiell nicht entgegen. Aufgrund der geplanten Verdichtung reichen jedoch die vorhandenen Baufenster zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung nicht aus. Zudem kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Lage der Stellplätze und des erforderlichen Spielplatzes entsprechend der heutigen Anforderungen neu geregelt werden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung durch eine Neubebauung vor. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden. Die geplante künftige Wohnbebauung soll die städtebauliche Figur der zu überplanenden Bestandsbebauung übernehmen und sich somit harmonisch in das Umfeld einfügen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit vier Mehrfamilienhäusern vor. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich um zwei verschiedene Typen. Die beiden östlichen Häuser sollen künftig jeweils 11 Wohneinheiten umfassen, in den westlichen Gebäuden sollen jeweils 6 Wohneinheiten errichtet werden. Insgesamt sieht der Entwurf somit die Realisierung von 34 Wohneinheiten vor.

Die beiden westlichen Gebäude erhalten jeweils barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss sowie darüberliegende Maisonettwohnungen. Insgesamt können aufgrund der

unterschiedlichen vorgesehenen Grundrisslösungen verschiedenste Nutzergruppen (Paare, Familien, ältere Menschen etc.) angesprochen werden.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Die das Gebiet erschließende Straße „Am Langenkamp“ führt als Einbahnstraße nach Norden auf die als Sammler fungierende Kampstraße. Der ruhende Verkehr soll weitestgehend durch eine östlich der geplanten Bebauung im Bereich der Schutzzone zur Hochspannungsfreileitung gelegenen Stellplatzanlage untergebracht werden. Zusätzlich werden entlang der Straße öffentliche und private Stellplätze mit Querausrichtung angeboten. Im Plangebiet soll je Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen werden, durch die geplanten Stellplätze kann dies gewährleistet werden. Über kleine Fußwege sind die Gebäude an die Straße, die Stellplätze sowie an das vorhandene Fußwegesystem, das ins benachbarte Naherholungsgebiet führt, angebunden.

5.3 Wasser- und Energieversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur durch die Nutzung der vorhandenen Leitungen gewährleistet werden kann.

5.4 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. Da das Grundstück jedoch nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden wird, entfällt für diese Bereiche gem. § 51a LWG die Pflicht für eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Unabhängig hiervon ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob das durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von der vorhandenen Kanalisation noch aufgenommen werden kann oder ob Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 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 ausschließlich vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen erfolgen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im reinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO über die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt werden. 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 und das Ziel einer Überhöhung des östlichen Mehrfamilienhausriegels mittels Staffelgeschossen erfolgen kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Bauweise festgesetzt werden, die die Realisierung der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Bebauung ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert werden. Dadurch sollen die in der Architektenplanung vorgesehenen Fassadenvor- und -rücksprünge und die versetzte Anordnung der Baukörper ermöglicht werden.

6.4 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung der Wohngebiete soll über die Straße „Am Langenkamp“ erfolgen. Ein abzweigender, privater Stichweg erschließt die rückwärtig gelegene Stellplatzanlage im Osten des Gebietes.

6.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind die notwendigen Stellplätze zentral an zwei Stellen angeordnet, wodurch ein autofreies direktes Wohnumfeld ermöglicht wird. Im rückwärtigen, östlichen Bereich entsteht eine Stellplatzanlage, die den Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung decken soll und zudem zusätzliche Stellplätze für angrenzende Wohngebäude, welche baulastmäßig gesichert sind, aufnimmt. Hierbei soll pro Wohneinheit ein privater Stellplatz vorgesehen werden. Dieser Nachweis von Stellplätzen begründet sich zum Einen durch die gute Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV. So liegen im Umkreis von 200 m zwei Bushaltestellen, von denen aus die Linie SB50 ins Zentrum von Haan und bis in die Innenstadt von Düsseldorf verkehrt. Zum Anderen wird mit dem städtebaulichen Entwurf ein Wohnungsmix angestrebt, der ganz unterschiedliche Nutzergruppen anspricht. So werden neben jungen Familien mit einer häufigen Kfz-Nutzung, durch barrierefreie Wohnungen auch ältere Menschen angesprochen, deren Stellplatzbedarf aufgrund einer eingeschränkten Mobilität sehr gering ist.

7 Artenschutz / Eingriffsregelungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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. Zudem ist im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine erste Begehung des Geländes durchgeführt um zu prüfen, ob durch das Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG verursacht werden.

Im Rahmen einer ersten Begehung konnten keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG festgestellt werden. Im weiteren Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Aspekte weiter detailliert.

8 Grünordnerische Maßnahmen

Unabhängig von den Regelungen nach § 13a BauGB ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen Maßnahmen zur Grünordnung. So sind unter Anderem die entlang der Straße Am Langenkamp vorgesehenen Stellplätze durch Heckeneinpflanzungen und Bäume zu gliedern und harmonisch in das Wohnumfeld einzufügen. Das gleiche Erfordernis besteht für die Stellplatzanlage im östlichen Plangebiet. Hier ist zusätzlich zum offenen Landschaftsraum hin eine dichte Eingrünung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Die genaue Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

9 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. So ist bspw. die kompakte Aneinanderreihung der Häuser auch im Hinblick auf die energetische Bilanz positiv zu bewerten. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten. Im Rahmen des Durchführungsvertrages muss sich der Vorhabenträger zudem zur Überprüfung der das Vorhaben betreffenden Anforderungen des "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" der Stadt Haan verpflichten.

10 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheini-

sche Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11 Kampfmittel

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

12 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten- oder Verdachtsflächen im Plangebiet ist nicht bekannt.

13 Hochspannungsfreileitungen

Im Osten des Plangebietes ist die vorhandene 380-kV Leitung Ohligs-Mettmann nachrichtlich einzutragen. Es sind die Leitungsmittellinie inkl. des erforderlichen Schutzstreifens von 33 m festzusetzen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind mit dem Träger die Unterbauung der Schutzzone mit einer Stellplatzanlage abzustimmen und ggf. bestimmte Höhenrestriktionen für die Bepflanzung aufzunehmen.

14 Sonstiges

14.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag (Verfahrensvertrag) und im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 184 keine zusätzlichen Kosten.

14.2 Grunderwerb

Die Flurstücke 1971 und 810 befinden sich im städtischen Besitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt in diesem Bereich einen privaten Spielplatz/Quartiersplatz und private Stellplätze anzulegen. Die Stadt beabsichtigt, die hierfür erforderlichen Flächen an den Vorhabenträger zu veräußern. Die entlang der Straße Am Langenkamp vorgesehenen öffentlichen Stellplätze auf dem Flurstück 1971 sollen hingegen im Besitz der Stadt Haan verbleiben.

14.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46a und seines Gestaltungsplans außer Kraft.

14.4 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet		ca. 7.300 m²
Wohneinheiten:	34	
Anzahl Stellplätze:	76	
Privat:	66	
Öffentlich:	10	