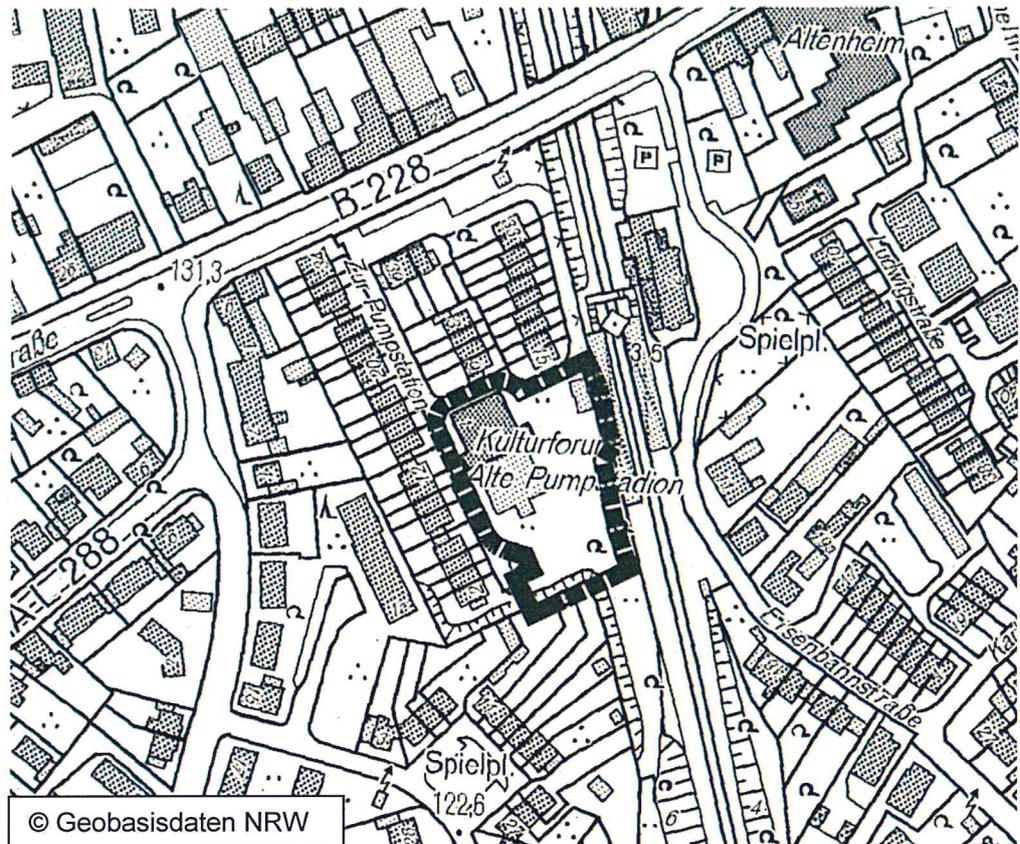


# STADT HAAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“



## BEGRÜNDUNG

Stand: 24.08.2016



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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b> .....	<b>4</b>
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren .....	4
1.2	Ziele der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Darstellung des Verfahrensablaufes</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung .....	5
3.2	Bestandssituation .....	6
<b>4</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....	6
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	6
4.5	Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>7</b>
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	7
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr .....	8
5.3	Wasser- und Energieversorgung .....	9
5.4	Entwässerungskonzept.....	10
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.4	Verkehrsfläche.....	12
6.5	Stellplätze, Nebenanlagen.....	12
6.6	Leitungsrecht .....	13
6.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
6.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	15
6.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
<b>7</b>	<b>Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b> .....	<b>16</b>
7.1	Schutzgut Boden .....	16
7.2	Schutzgut Mensch .....	17
7.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
7.4	Schutzgut Wasser.....	21
7.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
7.6	Schutzgut Landschaft .....	22
<b>8</b>	<b>Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Sonstiges</b> .....	<b>24</b>
12.1	Kosten.....	24
12.2	Grunderwerb.....	24
12.3	Aufhebung bestehenden Planungsrechts.....	24
12.4	Städtebauliche Kenndaten .....	24

**13 Anlagen ..... 25**

## **1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren**

Die ansässigen Architektur- und Ingenieurbüros ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Leinfelder Ingenieure GmbH, Ingenieurplan Siebel GmbH & Co.KG, PBS & Partner und terra D GmbH sowie der Kulturverein Alte Pumpstation Haan e.V. konnten sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich am Niederlassungsstandort im Industriedenkmal Alte Pumpstation in Haan etablieren. Um die finanzielle Sicherung des Denkmals und die sich in den vergangenen Jahren etablierte kulturelle Nutzung im Kulturforum der alten Pumpstation weiterhin zu gewährleisten und den stetig gewachsenen Bürostandort räumlich zu entzerren, ist eine Erweiterung der Büroflächen sowie der entsprechenden Stellplatzflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. 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 m<sup>2</sup> 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 bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern und mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus südlich angrenzend an die Pumpstation eine flächenmäßige Entzerrung der bestehenden Büronutzung zu erreichen, ohne die etablierte kulturelle Nutzung des Pumpensaals zu gefährden. So kann gewährleistet werden, dass der Pumpensaal auch zukünftig für Kultur- und Seminarveranstaltungen zur Verfügung steht und somit das bestehende Baudenkmal auch der interessierten Öffentlichkeit zugänglich ist. Die geplante bauliche Erweiterung soll sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen und die Bedeutung und Wahrnehmung des Denkmals Pumpstation durch eine rückwärtige Lage und eine sich unterordnende Kubatur wahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. So kann insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen neben der planungsrechtlichen Sicherung der vor Ort ausgeübten Nutzung und des geplanten Anbaus weitere Anpassungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“ erfolgen. Es wird beabsichtigt, dass von der Festsetzung der

überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Denkmals zukünftig abgesehen wird. So wird sichergestellt, dass das Denkmal auch zukünftig von der Ostseite (Brücke, Bahnhof) erlebbar bleibt.

## **2 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Mit Datum vom 31.03.2016 hat der Vorhabenträger BMFS GmbH & Co. KG den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet gestellt.

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan wurden am 26.04.2016 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB gefasst. In gleicher Sitzung wurde zudem beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung am 18.05.2016 über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig informiert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am 14.06.2016 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 statt.

In der Zeit vom 11.08.2016 bis zum 26.08.2016 fand eine erneute und eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt, da aufgrund vorgebrachter Anregungen des Kreises Mettmann eine Altlastenkennzeichnung im Planentwurf aufgenommen wurde.

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 „ Zur Pumpstation“ wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße Zur Pumpstation und die angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Gartenbereiche der Wohnbebauung Steinstraße sowie
- im Osten durch einen Gehölzstreifen und Bahnanlagen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 3.260 m<sup>2</sup> umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 33, die Flurstücke 630 und 631.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist durch das bestehende, denkmalgeschützte, zum Büro und Veranstaltungsforum umgenutzte Gebäude der ehemaligen Pumpstation geprägt. Neben dem Industriedenkmal befinden sich im Plangebiet der Nutzung zugeordnete Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie Freibereiche.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden durch Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern und im Osten durch eine Bahnstrecke geprägt. Im Norden besteht über die Straße Zur Pumpstation Anschluss an die Bundesstraße B228 (Düsseldorfer Straße).

## **4 Vorgaben und Bindungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf von 1999 (GEP 99) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 (FNP 1994) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das geplante Baugebiet mit der Nutzung Büro und Kulturforum, welche als wohngebietsverträgliche und das Wohnen ergänzende Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ebenfalls zulässig wären, aus den FNP-Darstellungen entwickelt werden, eine Anpassung des FNP ist daher nicht erforderlich.

### **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 Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des gesamten Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA 2 und WA 4) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

und einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen (II) fest. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 bestehen zusätzlich Festsetzungen, die Hausgruppen als Bauweise und Sattel- bzw. Pultdächer mit einer definierten Dachform festsetzen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zur Belastung einer Fläche durch ein Leitungsrecht, zu einer Lärmschutzwand und zu Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen. Zudem liegt eine nachrichtliche Übernahme vor, die das Gebäude der ehemaligen Pumpstation als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) kennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegt. Das gesamte Plangebiet ist zudem als Altablagerung gekennzeichnet.

Der Realisierung einer Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen Büronutzung mit weiteren Büroflächen stehen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des vorhandenen Bebauungsplans entgegen. Auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht nicht in Gänze der tatsächlichen und geplanten Nutzung, da das Gebäude in Gänze durch eine Nicht-Wohnnutzung geprägt wird und soll daher mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 „Zur Pumpstation“ näher spezifiziert werden.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der ehemaligen Pumpstation, der bestehenden, der Erschließung dienenden Anbauten (Haupteingang mit verglastem Windfang, Nebeneingang mit Windfang und Treppenhaus) sowie der Garagen und Abstellräume im Nordosten des Plangebietes vor. Zudem ist an der Südseite der denkmalgeschützten Pumpstation eine Erweiterung durch einen ergänzenden Baukörper vorgesehen, der durch das bestehende Treppenhaus einen respektvollen Abstand zum Industriedenkmal einhält. Durch die Form und Höhe des Erweiterungsbaus soll sich dieser städtebaulich eindeutig der ehemaligen Pumpstation unterordnen. Durch die Lage im rückwärtigen, südöstlich gelegenen Bereich der Wohnsiedlung an der Straße Zur Pumpstation wendet sich der Anbau von der Haupteinschließung ab, wodurch das Denkmal weiterhin im Vordergrund stehen wird. Die geplante künftige Erweiterung der Pumpstation soll sich städtebaulich dem Hauptgebäude unterordnen und sich somit harmonisch in das Umfeld einfügen. Somit nimmt sich das Gebäude in der Breite und der Länge gegenüber dem Bau- denkmal zurück und verbleibt jeweils hinter der Bauflucht der Längsseiten. Durch die geplante dreigeschossige Bauweise wird die Gebäudehöhe die Trauflinie des Bestandsgebäudes jedoch geringfügig überschreiten. Durch das Zurücktreten hinter die bestehende Bauflucht wird jedoch kein Übergewicht des Neubaus erzeugt. Die Ausprägung des Gebäudes und die geringfügige Überschreitung der Traufhöhe des Bestandsgebäudes konnte bereits grundsätzlich positiv mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgestimmt werden. Der geplante Anbau nimmt ferner bezüglich der Lage Bezug auf die ursprüngliche Bebauung, welche sich südlich der eigentlichen Pumpstation anschloss. Hier befand sich ursprünglich das Kesselhaus, welches die damals noch mit Dampf betriebenen Pumpen versorgte. In den 1930er Jahren erfolgte eine Umstellung von Dampf auf Elektrobetrieb, weshalb das Kesselhaus abgebrochen wurde.

Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen des Gebäudes der ehemaligen Pumpstation sowie seiner Anbauten, inklusive der Erweiterung, entsprechen der bestehenden Nutzung durch die ansässigen Architektur- und Ingenieurbüros sowie durch Kultur- und Seminarveranstaltungen.

## **5.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet und die wohnbauliche Umgebung sind über die Straße „Zur Pumpstation“ an die Düsseldorfer Straße (B228) angebunden. Die im Plangebiet vorhandene nördliche Stellplatzanlage ist im Norden von einem durchgängig befahrbaren Erschließungsring erschlossen. Die im Süden des Plangebietes angeordnete Stellplatzanlage ist an einen Erschließungsstich mit Wendeanlage angebunden.

Über kleine Fußwege im Inneren des Plangebietes ist das vorhandene Gebäude an die angrenzenden Straßen, die Stellplatzanlagen sowie an das vorhandene Fußwegesystem angebunden. Dadurch wird auch ein unmittelbar an das Plangebiet grenzender Zugang zum benachbarten Bahnhof erreicht. Auch der geplante Erweiterungsbau wird direkt an das bestehende Wegenetz anschließen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll weiterhin durch die bestehenden, im Nordosten und Süden gelegenen Stellplatzanlagen mit insgesamt 37 Stellplätzen sowie die vorhandenen zwei extensiv begrünten Garagen erfolgen. Zusätzlich soll die bestehende nördliche Stellplatzanlage um zwei Stellplätze ergänzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten seitens des Vorhabenträgers beauftragt, welches durch das Ingenieurbüro Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung erarbeitet wurde (s. Anlage 1 zur Begründung, S. 13-15). Das Gutachten untersucht die Auswirkungen auf das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz von Haan durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“.

Der Prognose des Verkehrsaufkommens wird methodisch ein „worst-case“-Ansatz zugrunde gelegt. Dem worst-case-Ansatz liegt zugrunde, dass anders als durch den Vorhabenträger beabsichtigt, die neu geschaffene Bürofläche auch für eine Erweiterung der Mitarbeiterzahl genutzt wird, wodurch ein höheres Verkehrsaufkommen resultiert. Es wird bei der Prognose von 30 m<sup>2</sup> Bürofläche je Büroarbeitskraft und somit von 8 zusätzlichen Mitarbeitern auf 240 m<sup>2</sup> Bürofläche im Rahmen der worst-case-Betrachtung ausgegangen. Die dann insgesamt 68 Büromitarbeiter in den Büros der Pumpstation würden, einschließlich des Besucherverkehrs, 112 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen, wodurch zusätzlich 12 Kfz-Fahrten gegenüber dem Analysefall entstünden. Für die Spitzenstunden am Nachmittag würde dies ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2 ausfahrenden Kfz bedeuten.

Die Einmündung der Straße „Zur Pumpstation“ in die Düsseldorfer Straße wurde für den „worst-case“-Fall in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Dabei wurde auch ein

Zuschlagsfaktor von 5 % auf die gesamte Knotenpunktbelastung berücksichtigt, wenn es entgegen der bisherigen Prognosen für das Straßennetz von Haan zu einem Anstieg der Verkehrsmengen kommen sollte. Der Leistungsfähigkeitsnachweis zeigt, dass die Einstufung in die befriedigende Qualitätsstufe C gegenüber der Analyse unverändert bleibt. Für Linksabbieger der Straße „ Zur Pumpstation“ wird die mittlere Wartezeit mit 29,6 Sekunden berechnet.

Die Kfz-Verkehrsmenge auf der Stichstraße „Zur Pumpstation“ beträgt insgesamt im ungünstigen „worst-case“-Prognosefall 232 Kfz/Tag. Sie liegt damit auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Konzept eines verkehrsberuhigten Bereichs hat sich in der Straße „Zur Pumpstation“ insgesamt bewährt. Der Verkehrsfluss bewegt sich auf einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau, da alle Verkehrsteilnehmer Anlieger der Straße sind. Mit dem möglichen geringen Zusatzverkehr werden keine Änderungen erwartet, die zu einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse führen.

Für die zusätzlichen Mitarbeiter im „worst-case“-Ansatz sind drei Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Da die bestehende Stellplatzzahl entsprechend den Analysedaten nicht ausgelastet ist, reicht in der Praxis die bestehende Stellplatzzahl aus. Die vom Vorhabenträger geplanten zwei zusätzlichen Stellplätze auf der östlich des Pumpenhauses gelegenen Fläche stellen in jedem Fall ein ausreichendes Angebot für den zukünftigen Bedarf sicher.

Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden, als verkehrssicher zu bewertenden Verkehrsverhältnisse führen. Die Planungen und ein möglicher geringer Mehrverkehr sind mit der Regelung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Straße „Zur Pumpstation“ verträglich (s. Anlage 1 zur Begründung, S. 13-15).

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der verkehrlichen Abwicklung für Veranstaltungen in der Pumpstation. Wie der dem Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Aufstellung der Veranstaltungen für das Jahr 2015 entnommen werden kann, finden Veranstaltungen überwiegend außerhalb der Bürozeiten statt. Eine Überlagerung der Verkehre und eine Überlagerung der Stellplätze auf dem Grundstück finden somit überwiegend nicht statt. In dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass bei Veranstaltungen, die bestimmte Personenzahlen erreichen und die parallel zum Bürobetrieb stattfinden, einen Ordnerdienst zur Lenkung des Besucherverkehrs einzurichten und somit falsch parkende KFZ im Wohngebiet „Zur Pumpstation“ und unnötigen Parksuchverkehr soweit wie möglich auszuschließen.

### **5.3 Wasser- und Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser sowie Kommunikationsinfrastruktur ist bereits im Bestand gesichert. Die geplante Erweiterung kann demzufolge durch die Nutzung der vorhandenen Leitungen ebenfalls mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser und Kommunikationsinfrastruktur versorgt werden.

Die Pumpstation wird bereits heute durch ein innovatives und regeneratives Energiekonzept, eine sog. Eisspeicherheizung versorgt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein unterirdischer Wasserspeicher. Durch Wärmetauschpumpen wird dem Wasser des Speichers Energie entzogen, bis es zu Eis wird. Diese Energie wird als Wärme in das Gebäudeinnere geleitet. In den Sommermonaten kann das gefrorene Wasser zur Kühlung genutzt werden. Unterstützt wird das System durch Absorberzäune auf dem Grundstück.

Zukünftig sollen Photovoltaikanlagen auf dem geplanten Anbau, den geplanten Carports im Süden des Plangebietes und ggf. auf den Dachflächen des Hauptgebäudes Strom für die Unterstützung des Eisspeichers sowie für die Büro- und Kulturnutzung generieren. Sodann ist ebenfalls die Umsetzung von E-Zapfsäulen auf dem Grundstück für E-Fahrzeuge oder Pedelec / Elektrofahrräder geplant.

## **5.4 Entwässerungskonzept**

### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt bereits im Bestand über einen Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene öffentliche Kanalisation. Auch der geplante Erweiterungsbau soll entsprechend angeschlossen werden.

### Niederschlagswasser

Gem. § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) besteht 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 gem. § 51a LWG NW die Pflicht für eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über den bereits bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Zur Pumpstation“ ortsnah in den Thienhausener Bach eingeleitet.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der Planungsintention als Baugebiet mit der Nutzung Büro / Veranstaltungsforum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden. Als zulässige Nutzungen werden Büronutzungen, kulturelle und soziale Nutzungen sowie Seminarveranstaltungen definiert. Die Festsetzung soll entsprechend den Planungszielen die bestehende Nutzung durch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros sowie durch einen Kulturverein planungsrechtlich sichern und die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglichen.

Des Weiteren werden sonstiges nicht störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, wodurch das vorhandene Nutzungsspektrum erweitert wird. Durch

die Festsetzung soll, in Ergänzung zu der derzeitigen Nutzung, eine perspektivische Flexibilität gewährleistet werden. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um solche, die auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, sodass grundsätzlich auf die wohnbauliche Umgebung Rücksicht genommen wird.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet Büro / Veranstaltungsforum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 sowie §§ 18 und 19 BauNVO über die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Im Baugebiet Büro / Veranstaltungsforum wird es entsprechend der Planungsintention und des städtebaulichen Konzeptes zur Festsetzung von drei verschiedenen maximal zulässigen Gebäudehöhen kommen:

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 147,0 m ü NN werden bauliche Anlagen mit einer absoluten Höhe von rd. 14,0 m ermöglicht. Durch die Festsetzung soll der vorhandene Baukörper der ehemaligen Pumpstation planungsrechtlich gesichert werden.

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 144,5 m ü NN werden bauliche Anlagen mit einer absoluten Höhe von rd. 11,0 m ermöglicht. Durch die Festsetzung soll einerseits der vorhandene Baukörper des südlichen Nebeneingangs (Firsthöhe: 10,3 m) planungsrechtlich gesichert werden, andererseits soll die Festsetzung den geplanten dreigeschossigen Erweiterungsbau (Haupt-Gesims-Höhe: rd. 11,0 m) ermöglichen.

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 137,0 m ü NN werden bauliche Anlagen mit einer absoluten Höhe von rd. 3,7 m ermöglicht. Durch die Festsetzung soll der vorhandene Baukörper des Haupteingangs (verglaster Windfang) mit einer absoluten Gebäudehöhe von 3,45 m planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren soll festgesetzt werden, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die Förderung der Nutzung regenerativer Energieträger ab. Angestrebt wird die Reduzierung klimaschädlicher Gase, wodurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Die oberen Bezugspunkte werden gem. § 18 Abs. 1 eindeutig bestimmt. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max) beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü NN). Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der GH max ist bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (First), bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Durch die Festsetzung der Bezugspunkte wird eine eindeutige Regelung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Im Plangebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Dieser Wert entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO. Die

Grundflächenzahl ist so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. So entspricht der Wert der festgesetzten GRZ den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“ für das Plangebiet und die umliegenden Baugebiete. Die Festsetzung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Die zulässige Grundfläche soll durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden dürfen. Die Stadt Haan ist sich dabei im Klaren, dass die zulässige Überschreitung der GRZ sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht. Die zulässige Überschreitung der GRZ entspricht der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete. Die Festsetzung zielt darauf ab, die bestehende Flächenbeanspruchung durch Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische Baukörper planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus die Unterbringung von zusätzlichen behindertengerechten Stellplätzen zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung kann insbesondere die Nutzung des alten Pumpensaals für kulturelle Veranstaltungen und dem hieraus resultierenden Stellplatzbedarf entsprochen werden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Konzept. Einerseits sollen die Baukörper der ehemaligen Pumpstation und der bestehenden Anbauten planungsrechtlich gesichert werden und andererseits soll die Lage des geplanten Erweiterungsbaus so festgesetzt werden, dass die Bedeutung und Wahrnehmung des Denkmals Pumpstation gewahrt wird. In diesem Zusammenhang wird die vormals festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten des Plangebietes aufgegeben. Insgesamt kann somit das Baudenkmal besser und nahezu allseitig in Erscheinung treten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung erforderlicher Fluchttreppen sollen die festgesetzten Baugrenzen durch notwendige Fluchttreppen bis max. 2,0 m überschritten werden dürfen.

### **6.4 Verkehrsfläche**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der derzeitigen Nutzung des Flurstücks 630 wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **6.5 Stellplätze, Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Festsetzung zielt darauf ab, diese baulichen Anlagen städtebaulich verträglich anzuordnen und in die vorhandene bauliche Struktur einzubinden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sollen die Festsetzungen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Stellplatzanlagen für Besucher und Mitarbeiter und der beiden Garagen gewährleisten und darüber hinaus die Erweiterung der nördlichen Stellplatzanlage ermöglichen.

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, sollen die zusätzlichen Stellplätze im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude und der bestehenden Stellplatzanlagen errichtet werden können, ohne den Bau neuer Erschließungsflächen notwendig zu machen.

Im Bereich der südlichen Stellplatzanlage sollen neben Stellplätzen zukünftig auch in Teilen Carports zulässig sein, um parkende PKW vor herabfallenden Ästen und Kastanien zu schützen. Darüber hinaus bietet die exponierte Lage der Flächen sehr gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Dächer der Carports sollen somit auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen ermöglichen. Die Festsetzung zielt daher auch auf die Förderung der Nutzung regenerativer Energieträger ab.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Volumen >30 cbm nur in der mit Na ausgewiesenen Fläche zulässig. Mit der Festsetzung wird der bestehende, der Hauptnutzung zugordnete Abstellraum gesichert und ein gewisser Gestaltungsspielraum für eine Erweiterung wird vorbereitet. Die Festsetzung zielt auf die Wahrung eines städtebaulich geordneten Bildes ab und soll die konzentrierte Anordnung größerer baulicher Nebenanlagen gewährleisten.

## **6.6 Leitungsrecht**

Zur Gewährleistung der Erschließung und der Versorgung soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden. Durch die Festsetzung sollen der in der Fläche liegende Regenwasser- und Schmutzwasserkanal gesichert werden.

## **6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult GmbH im Mai 2016 bzw. im August (mit redaktionellen Anpassungen) erarbeitet (s. Anlage 2 zur Begründung).

### **Gewerbelärm**

Die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Demnach liegen die Immissionsrichtwerte für das nördlich und westlich an das Plangebiet grenzende allgemeine Wohngebiet (WA) bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Bei der Ermittlung der Schallimmissionen durch Gewerbe wurden zwei verschiedene Szenarien untersucht, die die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen an Werktagen (vorrangig Bürobetrieb) und an Sonn- und Feiertagen (Veranstaltungen) abbilden. Der Beurteilungszeitraum ist in beiden Szenarien der Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, da zur Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 keine Nutzungen stattfinden.

Die zum Tageszeitraum angestrebten Immissionsrichtwerte werden gemäß TA Lärm im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der Nutzungsszenarien eingehalten.

Auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen, wie sie bei großen Veranstaltungen im Rahmen des Veranstaltungsforums auftreten können, werden die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten. Darüber hinaus ist für eine solche Veranstaltung die Beantragung einer Einzelgenehmigung geplant. Auf dem Grundstück soll dann nur eine eingeschränkte Parkmöglichkeit bestehen, so dass die überwiegende Anzahl von Besuchern nicht mit dem Pkw, sondern zu Fuß zur Halle kommt. Durch Ordner wird dies sichergestellt. Die Einhaltung der im Gutachten getroffenen Annahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

### **Verkehrslärm**

Die Ermittlung der Emissionen der angrenzenden Straße und der Bahnlinie erfolgte auf Grundlage von Verkehrsbelastungszahlen. Ausgehend von den anschließend berechneten Emissionspegeln wurde dann die Immission in Form des sogenannten Beurteilungspegels an Immissionsorten berechnet. Für die Verkehrslärmberechnung innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verglichen. Die Nutzung im Plangebiet „Büro / Veranstaltungsforum“ entspricht weitestgehend der Nutzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO, dementsprechend sind 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zu berücksichtigen.

Bei Planungen in innerstädtischen Lagen an bereits bestehenden Verkehrsachsen und somit lärmvorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings häufig nicht einhalten oder werden teilweise im Bestand bereits überschritten. Bei einem Überschreiten der Orientierungswerte ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewährleistet sind. Ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei die Schwelle erreicht, ab der eine Gesundheitsgefährdung regelmäßig zu vermuten ist.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen 68 dB(A) an der südöstlichen Seite. Sie überschreiten den zum Tageszeitraum für ein Mischgebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) um 8 dB(A). An diesen Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum geltende schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) um bis zu 17 dB(A) überschritten (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in Haan, Hübel/Niemietz 2016).

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte bei den Verkehrslärmimmissionen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Eine bereits bestehende Schallschutzwand mit 3 m Höhe an der östlichen Grenze des Plangebietes zur Bahntrasse wurde bei der Untersuchung berücksichtigt. Die Wand wird im Bebauungsplan mit einer Höhe von 3 m über Geländeniveau festgesetzt. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen durch die grenzständige Lärmschutzwand ist nicht von Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Vielmehr wird durch die Errichtung der Schallschutzwand sichergestellt, dass in den Erdgeschossen und Außenbereichen des Baugebietes die Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den oberen Geschossen an der zur Bahntrasse ausgerichteten Gebäudeseite wäre die Errichtung einer noch höheren Lärmschutzwand erforderlich. Diese soll jedoch aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, nicht umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden daher zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmpegelbereiche, entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, festgesetzt. Als Mindestanforderung wird Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen gem. DIN 4109 genügen.

Da bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche die freie Schallausbreitung sowie das Geschoss mit dem höchsten Beurteilungspegel am Tag berücksichtigt werden, sind mit Umsetzung der gesamten Planung nicht alle Geschosse im Plangebiet vom festgesetzten Lärmpegelbereich betroffen. In der Konsequenz werden die Schalleinwirkungen in einigen Geschossen teilweise geringer ausfallen, als es die festgesetzten Lärmpegelbereiche zunächst vermuten lassen. Daher wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung aufgenommen, so dass von der vorgenannten Festsetzung abgewichen werden kann, sofern durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind, um den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung zu tragen.

## **6.8 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht deckungsgleich. Das Flurstück 630 liegt gem. § 12 Abs. 4 BauGB nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird jedoch in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **6.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Unabhängig von den Regelungen nach § 13a BauGB ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Ersatzverpflichtungen im Hinblick auf die Baumschutzsatzung

der Stadt Haan grünordnerische Maßnahmen, welche mittels textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

### **Erhalt und Anpflanzen von Bäumen**

An den im Plan festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen besteht die Möglichkeit, dass die im Geltungsbereich zugunsten des Erweiterungsbaus entfallenden zwei Kastanien, im Hinblick auf die Ersatzverpflichtung gemäß der Haaner Baumschutzsatzung, auch innerhalb des Plangebietes mittels 8 Ersatzpflanzungen ersetzt werden können.

Darüber erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen. Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Der Zeitpunkt und die genaue Art der Bepflanzung werden im Durchführungsvertrag gesichert.

## **7 Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens, werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist 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. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt nachfolgend eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter:

### **7.1 Schutzgut Boden**

Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist heute bereits durch den Gebäudekörper der Pumpstation, der vollversiegelten Stellplatzanlage auf der Ostseite; der teilversiegelten Stellplatzanlage im Süden sowie gepflasterten Wegen versiegelt.

Bei der von einer möglichen Bebauung durch den Erweiterungsbau betroffenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Zierrasenfläche. Aus der Geländehistorie ist jedoch bekannt, dass diese Teilfläche durch die vormals vorhandene bauliche Nutzung (Kesselhaus) bereits anthropogen stark beeinflusst ist. Das natürliche Bodengefüge ist im Geltungsbereich vollständig überformt. Die Boden(teil)funktionen sind daher auch im derzeit unversiegelten, zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes bereits stark eingeschränkt. Schützenswerter Boden wird nicht überplant.

Durch die geplante ergänzende Bebauung des Grundstücks wird die Bodenfunktion negativ beeinflusst. Allerdings sind die natürlichen Bodenfunktionen durch die bereits getätig-

ten anthropogenen Veränderungen des Bodens bereits im Bestand deutlich beeinträchtigt. Da der geplante Anbau im Bereich des ehem. Kesselhauses errichtet werden soll, greift das Planungskonzept den Gedanken einer Wiedernutzbarmachung von vormals beeinträchtigten Flächen auf. So kommt es zwar durch die Planung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, jedoch übersteigen diese nicht die Schwelle der Erheblichkeit.

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36072/9 Ha (alt: 6973/9 Ha) verzeichneten Altlablagerung der ehemaligen Pumpstation der Stadtwerke Wuppertal. Im Rahmen der Baureifmachung für ein neues Wohngebiet wurden 2008 die Belastungsbereiche ausgehoben und entsorgt. Die Belastungen mit Chrom unterhalb der Fundamentplatte sind nicht sanierungsbedürftig, bei Eingriffen in den Untergrund sind jedoch vor Allem Anforderungen aus abfallrechtlicher Sicht zu beachten.

## **7.2 Schutzgut Mensch**

### Lärmimmissionen

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der unter Denkmalschutz stehenden alten Pumpstation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult GmbH (Mai 2016) durchgeführt (s. Anlage 2 zur Begründung). Es stellte sich heraus, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm der angrenzenden Bahntrasse beeinträchtigt wird. Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar.

Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

### Verkehrsaufkommen

Das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung ermittelt. Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden, als verkehrssicher zu bewertenden Verkehrsverhältnisse führen. Die Planungen und ein möglicher geringer Mehrverkehr sind mit der Regelung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Straße „Zur Pumpstation“ verträglich (s. Anlage 1 zur Begründung, S. 13-15). Die zu erwartende zusätzliche verkehrliche Mehrbelastung wird daher nicht zu erheblichen negativen verkehrlichen Auswirkungen führen. Im Kontext hierzu ist ebenfalls kein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

### 7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Schutzgut Tiere

Obgleich 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, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) sowie dem Planungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

#### **Ergebnisse der Untersuchung**

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich gem. der o.a. Verwaltungsvorschrift in drei Stufen unterteilen, wobei für die aktuelle Prüfung lediglich die Stufe 1 erforderlich wurde:

Stufe 1: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)

> wenn hier Konflikte erkennbar sind, wird Stufe 2 der Prüfung erforderlich

Stufe 2: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Vermeidung, Risikomanagement)

> wenn hier trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, wird Stufe 3 der Prüfung notwendig

Stufe 3: Ausnahmeverfahren (Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG > Zulassung von Ausnahmen von Verboten)

#### **Auswertung von Informationssystemen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“ liegt genau im Übergangsbereich der beiden LANUV-Messtischblätter MTB Q48072 (Hilden) und MTB Q48081 (Solingen). Angesichts dessen wurden für die artenschutzrechtliche Betrachtung die Artenlisten der beiden MTB zusammengefasst.

Mit Hilfe der LANUV Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW wurde geprüft, welche planungsrelevanten Arten im Bereich dieser Messtischblätter vorkommen. Dazu wurde die Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes auf die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen eingegrenzt. Berücksichtigt wurden aufgrund der Bestandsausprägung des Plangebiets folgende Lebensräume gemäß LANUV:

- (KIGehoel) - Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- (Gaert) - Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- (Gebaeu) – Gebäude

Planungsrelevante Arten gem. MTB 48072 (Hilden) und MTB 48081 (Solingen)						
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen, Kleingehölze, Alleén, Bäume, Gebüsch, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude						
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	KIGehoeel	Gaert	Gebaeu
<b>Vögel</b>						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	X	X	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X	X	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	sicher brütend	U	X		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	XX	X	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	X		
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	X	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	X	X	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X		
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U	X		
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	sicher brütend	U+		XX	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-		X	XX
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	sicher brütend	U	XX		
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U	X	X	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X	X	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	sicher brütend	G	X		
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X	X
<b>Amphibien</b>						
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	(X)	X	
<b>Reptilien</b>						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G	X	X	(X)

### Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheiten

Für die ermittelten planungsrelevanten Arten wird im Folgenden verbal argumentativ bewertet, ob es bei Umsetzung des Vorhabens zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommt. Auf Grund der anthropogenen, störungsreichen Ausprägung des Plangebiets wird die Bewertung nach Artengruppen durchgeführt, da das Plangebiet für keine der aufgeführten Arten eine essenzielle Funktion als Lebensraum bzw. Nahrungshabitat besitzt.

### Säugetiere

Für die Gilde der Säugetiere befinden sich in den beiden MTB keine Auflistungen von planungsrelevanten Arten. Anhand der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Gebäudestrukturen können jedoch Rückschlüsse und Prognosen im Hinblick auf das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für sog. Kulturfolgerarten wie z.B. Fledermäuse getroffen werden. Im Zuge der 2011 durchgeführten Umbauarbeiten in der Alten Pumpstation wurden u.a. auch die Fassaden sowie das Dach der Pumpstation baulich vollständig aufbereitet. Im Zuge dessen weist das Gebäude keine adäquaten Spalten und Nischen (z.B. Hohlräume hinter Attikableche) auf, welche z.B. von Gebäude bewohnenden Fledermäusen genutzt werden können.

Für den geplanten Anbau ist die Fällung von 2 Roßkastanien erforderlich. Die beiden Bäume weisen keine Baumhöhlen, Zwiesel oder Borkenschälungen auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können.

Es konnten keine Individuen von planungsrelevanten Säugetierarten im Plangebiet festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Plangebiet als erweitertes Jagdrevier für die an den Siedlungsraum angepassten Fledermausarten dient. Eine weitere Nutzung des Plangebietes in dieser Funktion ist auch mit Durchführung der Planung möglich.

### **Amphibien und Reptilien**

Das Plangebiet weist keine artentypischen Habitate für die aufgeführten Amphibien- und Reptilienarten auf. Zudem hat das Plangebiet auf Grund seiner baulichen Ausprägung keine Funktion als Wanderterritorium zu angrenzenden Biotopen oder Gewässerstrukturen. Der Gleiskörper sowie die Randbereiche der angrenzenden Bahntrasse Köln-Wuppertal können u.U. eine Funktion als Verbreitungskorridor für Zauneidechsen haben. Ein Einwandern dieser Art ins Plangebiet ist durch die vorhandene Lärmschutzwand sowie der bestehenden artfernen Ausprägung des Plangebietes auszuschließen.

### **Vögel**

Die in der Liste aufgeführten Vogelarten sind überwiegend auf naturnahe, ungestörte Nist- und Nahrungshabitate angewiesen. Diese Eigenschaften werden durch das urban geprägte Plangebiet nicht erfüllt. Durch die bestehenden Büro- und Kultureinrichtungen in der Pumpstation, der unmittelbar im Osten angrenzenden Bahnlinie sowie der im Norden, Süden und Westen angrenzenden Wohnbebauung wirken kontinuierlich audio-visuelle Störimpulse auf das Plangebiet ein, welche eine hohe Scheuch- und Meidewirkung haben. Selbst für die in der Liste enthaltenen "Kulturfolgearten" Rauch- und Mehlschwalbe, Feldsperling und Gartenrotschwanz sind Vorkommen im Plangebiet mit Sicherheit auszuschließen. Diese Arten sind Charakterarten des ländlich geprägten Raumes. Weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld sind geeignete Nist- oder Nahrungshabitate vorhanden. Dieses Erkenntnis wurde im Rahmen von Plangebietsbegehungen bestätigt. Innerhalb des Plangebietes wurden die in der Liste enthaltenen Arten nicht gefunden. Eine vorhabenbezogene Relevanz für diese Vogelarten ist nicht gegeben.

### **Fazit**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, wurden Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten in Bezug auf Plangebiet und Vorhaben untersucht.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfungen vor Ort, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Durch die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden noch der Erhaltungszustand lokaler Populationen erheblich beeinträchtigt wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren daher nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

#### Schutzgut Pflanzen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes stocken derzeit 5 Roßkastanien. Darüber hinaus befinden sich in den Randlagen der beiden Stellplatzanlagen Scherrasenflächen. An der südlichen Plangebietsflanke fällt das Gelände nach Süden zum Teil stärker ab. Die hier befindliche Böschungsfläche ist größtenteils mit kompakten Brombeerwuchs bzw. Strauchwuchs bestellt.

Für die Umsetzung der Planung wird das Fällen von zwei Roskastanien (*Aesculus hippocastanum*) vorbereitet, welche derzeit im Bereich vor dem bestehenden Treppenhause (Zugänge Büros) stehen. Der Eingriff in den lokalen Baumbestand löst in Bezug auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan eine Ersatzverpflichtung aus, welche über die Stammumfänge der beiden betroffenen Bäume (2,35 m bzw. 2,20 m) eine Ersatzverpflichtung zum Anpflanzen von 8 heimischen Laubbäumen ergibt. In voran gegangenen Abstimmungen mit der Stadt Haan wurden das Ersatzkonzept als auch die zu pflanzenden Baumarten abgestimmt. Die Planung sieht die Ersatzpflanzung von 8 Laubbäumen innerhalb des Plangebietes vor, wodurch die mit der Planung ausgelösten Ersatzerfordernisse hinsichtlich der Baumschutzsatzung in Gänze erfüllt werden können.

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einem Verlust von zwei Großbäumen und zu einer Reduzierung der lokalen Grünkulisse. Durch die Ersatzpflanzung von 8 Bäumen wird jedoch für das Plangebiet nachhaltig ein größeres Grünvolumen generiert und planungsrechtlich gesichert.

Für das Schutzgut Pflanzen sind derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

#### **7.4 Schutzgut Wasser**

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer kleinflächigen Neuversiegelung. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate geringfügig beeinflusst werden. Aufgrund der geringen Größe der neu zu versiegelnden Fläche und der bestehenden anthropogenen Beeinflussung ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser folglich jedoch als nicht erheblich einzustufen.

#### **7.5 Schutzgut Klima / Luft**

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und insofern mit einer höheren Schadstoffbelastung zu rechnen. Im Verhältnis zur Bestandssituation ist diese Mehrbelastung jedoch als geringfügig einzustufen. Die geplanten Gebäudehöhen haben keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime bzw. der lokalen Kalt- und Frischluftentstehung. Eine erhebliche Beeinträchtigung

der Kalt- und Frischluftversorgung und somit des Schutzgutes Klima / Luft wird folglich durch die Planung auf lokaler Ebene nicht vorbereitet.

## **7.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird vor allem durch das Gebäude der Pumpstation geprägt, die ein wichtiges identitätsstiftendes, ortsbildprägendes Element darstellt.

Darüber hinaus liegt eine untergeordnete Grünfläche mit Baumbestand vor, der jedoch aufgrund der urbanen Überprägung des Plangebietes und der direkten Umgebung keine hohe Bedeutung als wertvolles Landschaftsbildelement zukommt. Durch das Fällen zweier Kastanien zugunsten des Erweiterungsbaus kommt es somit zu keiner Qualitätsminderung bzgl. des Orts-/Landschaftsbildes. Als Ersatz für die beiden Kastanien werden innerhalb des Plangebietes 8 neue Laubbäume gepflanzt. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden für das Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

## **8 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. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten. Zudem muss sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Überprüfung der das Vorhaben betreffenden Anforderungen des "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" der Stadt Haan verpflichten.

Im Plangebiet werden bereits technische Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne des Klimaschutzes betrieben. So wird die Pumpstation durch das innovative und regenerative Energiekonzept einer sog. Eisspeicherheizung versorgt, das durch Absorberzäune auf dem Grundstück unterstützt wird.

Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und miteinbezogen, um eine Ausweitung der Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen. So sollen zukünftig Photovoltaikanlagen auf dem geplanten Anbau, den geplanten Carports im Süden des Plangebietes und ggf. Dachflächen des Hauptgebäudes Strom für die Unterstützung des Eisspeichers sowie für die Büro- und Kulturnutzung generieren. Sodann ist ebenfalls die Umsetzung von E-Zapfsäulen auf dem Grundstück für E-Fahrzeuge oder Pedelec / Elektrofahräder geplant.

## **9 Denkmalschutz**

Das 1894 in Betrieb genommene Gebäude der ehemaligen Pumpstation steht aus architektur- und technikgeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz, da es die Baukunst und technische Entwicklung der Zeit seiner Entstehung widerspiegelt. Dadurch unterliegt das

Gebäude den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Die Pumpstation ist seit dem 05.02.1986 unter der laufenden Nr. 103 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen.

Der vorgesehene Anbau soll sich denkmalgerecht an das Bestandsgebäude angliedern. Daher wurde bewusst der Anbau auf der Südseite des Baudenkmals vorgesehen. Hier befindet sich eine aus Denkmalsicht weniger sensible Brandwand (ursprünglicher Übergang zum Kesselhaus) und bereits der Treppenturm des bestehenden Bürogebäudes.

Das Vorhaben wurde bereits dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland vorgestellt. Aus Sicht des Denkmalschutzes steht dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegen. Für das Plangebiet sind 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.

## **10 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.

## **11 Altlasten**

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36072/9 Ha (alt: 6973/9 Ha) verzeichneten Alttablagerung der ehemaligen Pumpstation der Stadtwerke Wuppertal. Auf dem Grundstück der ehemaligen Pumpstation der Wuppertaler Stadtwerke wurde im Auftrag der Grundstückseigentümerin im Vorfeld einer beabsichtigten Nutzungsänderung im Juli 1998 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten wurde dem Kreis im August 1998 vorgelegt. Bei der Untersuchung wurden fast auf der gesamten Fläche zwischen 0,5 m bis 4 m mächtige Auffüllungen aus Bau-schutt, Asche, Schlacke und umgelagerten Böden festgestellt. In zwei der insgesamt 22 auf dem Gelände abgeteuften Bohrungen traten sanierungsbedürftige Bodenkontaminationen mit MKW bzw. mit Schwermetallen, wie Arsen und Chrom, auf. Es handelte sich hierbei um kleinräumige Bodenbelastungen, von denen keine Grundwassergefährdung ausging.

Im Rahmen der Baureifmachung für ein neues Wohngebiet wurden 2008 die Belastungsbereiche ausgehoben und entsorgt. Der Bereich des Gebäudes der eigentlichen Pumpstation wurde abschließend im Jahr 2010 kernsaniert und als Bürogebäude umgebaut. Die Belastungen mit Chrom unterhalb der Fundamentplatte sind nicht sanierungsbedürftig, bei Eingriffen in den Untergrund sind jedoch vor Allem Anforderungen aus abfallrechtlicher Sicht zu beachten.

Aufgrund dessen sind gemäß Vorgabe der Unteren Bodenschutzbehörde alle Eingriffe in den Untergrund mit gutachterlicher Begleitung durch ein entsprechendes Fachbüro und in

Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann durchzuführen. Die untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen aller baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Zur Einhaltung dieser Vorgehensweise verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages. Zudem wird ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und die betroffene Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## 12 Sonstiges

### 12.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geregelt. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 keine zusätzlichen Kosten.

### 12.2 Grunderwerb

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 631, in Flur 33, in der Gemarkung Haan) befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### 12.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 außer Kraft.

### 12.4 Städtebauliche Kenndaten

<b><u>Plangebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan</u></b>	<b><u>ca. 3.260 m<sup>2</sup></u></b>
Baugebiet Büro / Veranstaltungsforum:	3.240 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	20 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	39
Anzahl Garagen:	2
<b><u>Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan</u></b>	<b><u>ca. 3.240 m<sup>2</sup></u></b>

### 13 Anlagen

- Anlage 1 Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in Haan, Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorf April 2016
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in Haan, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf 16.04.2016, ergänzt August 2016