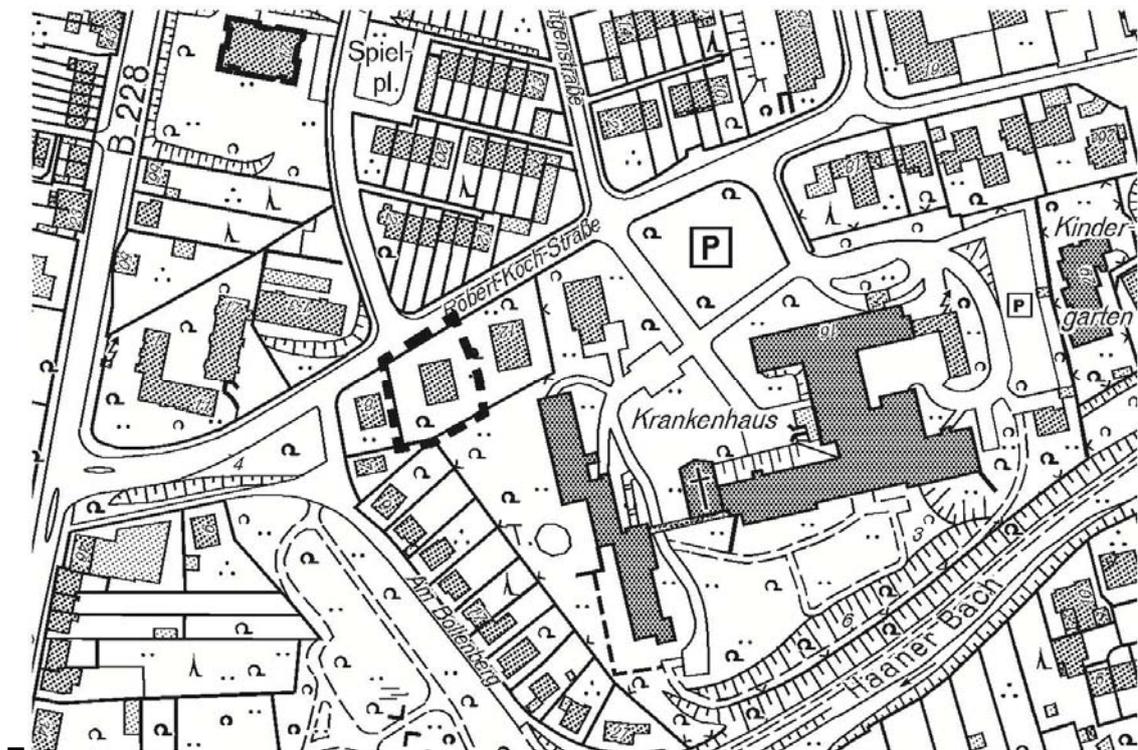


# STADT HAAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

## BEGRÜNDUNG

### Vorentwurf

Stand Aufstellungsbeschluss

08.11.2016



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>3</b>
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren .....	3
1.2	Ziele der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Darstellung des Verfahrensablaufes .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung.....	4
3.2	Bestandssituation .....	5
<b>4</b>	<b>Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....	5
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	6
4.5	Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>6</b>
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	6
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	7
5.3	Wasser- und Energieversorgung .....	7
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
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
6.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	9
<b>7</b>	<b>Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....</b>	<b>9</b>
7.1	Schutzgut Boden .....	9
7.2	Schutzgut Mensch .....	10
7.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	10
7.4	Schutzgut Wasser.....	11
7.5	Schutzgut Klima / Luft.....	11
7.6	Schutzgut Landschaft .....	11
<b>8</b>	<b>Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>12</b>
13.1	Kosten.....	12
13.2	Grunderwerb.....	12
13.3	Aufhebung bestehenden Planungsrechts.....	12
13.4	Städtebauliche Kenndaten.....	12

## **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 im innerstädtischen und wohnbaulichen Kontext gelegene Plangebiet bietet aufgrund der Nähe zur Haaner Innenstadt und der gleichzeitigen guten Anbindung an innerstädtische Grünverbindungen mit Anbindung an das Ittertal gute Voraussetzungen zur Entwicklung als Wohnstandort.

Das unmittelbar an der Robert-Koch-Straße gelegene Grundstück gehört zu den Flächen des St.-Josef-Krankenhauses. Das auf dem Grundstücksteil befindliche Gebäude wurde vormals als Ordens-Konvent genutzt und steht seit Aufgabe dieser Nutzung vor ca. 10 Jahren leer. Es befindet sich in schlechtem baulichen und optischen Zustand und besitzt in der baustrategischen Ausrichtung des St. Josef-Krankenhauses keine Relevanz mehr. Das Bestandsgebäude steht im städtebaulichen Zusammenhang mit 3 benachbarten Gebäuden, die in gleicher Ausrichtung an der Robert-Koch-Straße nebeneinander angeordnet wurden. Die drei westlichen Gebäude wurden unter Aufgabe der bisherigen Nutzung leer gezogen. Durch Aufgabe der Nutzung an dieser Stelle, und den Verkauf des Grundstücks an einen Investor, bietet sich die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch eine neue zeitgemäße Wohnbebauung ersetzt werden. Die Planung sieht die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses vor, das den Anforderungen moderner Wohnansprüche und zeitgemäßer ressourcenschonender Architektur und Bauweise gerecht wird. Hierdurch wird die angrenzende Wohnnutzung mit einer neuen Wohnadresse an der Robert-Koch-Straße ergänzt.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (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 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.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, um die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

## **1.2 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nutzungsänderung zu einem Wohngebiet im Plangebiet zu schaffen. Die neue Wohnbebauung soll dabei zusätzlichen attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum in der Stadt Haan schaffen. Durch Wiedernutzung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen wird dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.

## **2 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Mit Datum vom 8.11.2016 hat der Vorhabenträger Matthias Rueffer im Namen einer noch zu gründenden Vermietungsgesellschaft den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße2“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und 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 Abs. 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 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt.

Es ist beabsichtigt den Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 29.11.2016 fassen zu lassen. Anschließend soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll abgesehen werden.

## **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 wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Robert-Koch-Straße,
- im Westen durch das Flurstück 1938 mit einem leer gezogenen Gebäude des St. Josef-Krankenhauses
- im Süden durch Wohnbebauung sowie Freiflächen und Gebäude des St. Josef-Krankenhauses
- im Osten durch ein leer gezogenes Gebäude des St. Josef-Krankenhauses

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 1.300 m<sup>2</sup> umfasst in der Gemarkung Haan in der Flur 18 den westlichen Teil des Flurstücks 1939.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Haaner Innenstadt. Es gehört heute zur Anlage des St. Josef Krankenhauses in Haan, die sich östlich und südlich des zu entwickelnden Grundstücks erstreckt. Die Nutzung durch das Krankenhaus wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben. Nördlich, jenseits der Robert-Koch-Straße und westlich grenzen Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Südlich des Krankenhauses verläuft ein innerstädtischer Grünzug mit Anbindung an die südlich von Haan verlaufenden Landschafts- und Naturschutzschutzgebiete um das Ittertal.

## **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 als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen

- „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und
- „Kirche und kirchlichen Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen“

dargestellt.

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Postrichtfunkstrecke überspannt. Parallel verläuft eine beidseitige Schutzzone von je 100m. Hieraus könnten sich Bauhöhenbeschränkungen für das Plangebiet ableiten.

Die Darstellung des Sondergebiets widerspricht der vorgesehenen Errichtung eines Wohngebäudes. 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 die Planung werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

#### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das beschriebene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Bollenberg“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Die weiteren Festsetzungen beinhalten eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine maximale Anzahl von 8 Vollgeschossen.

Der Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung steht die Festsetzungen eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Krankenhaus des vorhandenen Bebauungsplans entgegen.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück befindet sich im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Südliche Robert-Koch-Straße“. Hier erfolgte bereits eine Nutzungsänderung in ein Allgemeines Wohngebiet. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und eine offene Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen fest. Im nördlichen Teil wird darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe auf 173,0 m ü NN festgesetzt. Für den Südlichen Teil wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe auf 171,5 m ü NN festgesetzt.

### **5 Städtebauliche Konzeption**

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

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung durch eine Neubebauung vor. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude soll abgerissen werden. Die geplante künftige Wohnbebauung soll die städtebauliche Figur des zu überplanenden Bestandsgebäudes, das im städtebaulichen Zusammenhang mit drei weiteren Gebäuden steht, die an der Robert-Koch-Straße in gleicher Ausrichtung nebeneinander stehen, übernehmen und sich somit harmonisch in das Umfeld einfügen.

Das Plangebiet soll mit einem hochwertigen Mehrfamilienhaus bebaut werden. Insgesamt können 10 bis 11 Wohneinheiten für eine gemischte Nutzerstruktur in drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss entstehen. Die verbleibenden Freiflächen sollen als Grün- und Spielbereiche gestaltet sowie zur Unterbringung von Zufahrten und Stellplätzen genutzt werden.

## 5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Die das Gebiet erschließende Robert-Koch-Straße führt westlich auf die Kaiserstraße (B228), die sowohl das Haaner Stadtzentrum und den Haaner Bahnhof als auch die Nachbarstädte Wuppertal und Hilden anbindet. Die Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn A 46 Haan West und Haan Ost können ebenfalls mittelbar über diese Hauptverkehrsstraße erreicht werden.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet selbst in Form von privaten oberirdischen Stellplätzen sowie einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage im Untergeschoss untergebracht werden. Durch Ausnutzung der Höhenverhältnisse kann in Teilen eine natürliche Belichtung und Belüftung des Untergeschosses erfolgen. Im Plangebiet sollen je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

## 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass auch das zukünftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden kann. Dies wird im Rahmen des Weiteren Verfahrens detailliert geprüft.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gem. der Planungsintention und der es umgebenden Nutzungsstrukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erfolgt der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO, die nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind ggf. nach Prüfung im weiteren Verfahren.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird voraussichtlich 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 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt werden, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird.

Die maximale Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse wird so festgesetzt werden, dass ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gewährleistet ist. Hierzu ist eine Reduzierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten maximalen Anzahl von 8 Vollgeschossen auf eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen vorgesehen. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden Gebäudehöhen der unmittelbar benachbarten Gebäude auf der südlichen Seite der Robert-Koch-Straße sowie im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet nördlich der Robert-Koch-Straße. Hier sind Gebäudehöhen zwischen 2 und 4 Geschossen vorherrschend.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise soll gemäß der Planungsabsicht als offene Bauweise festgesetzt werden.

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 ermöglicht werden.

## **6.4 Verkehrsfläche**

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes soll über die Straße „Robert-Koch-Straße“ erfolgen. Eine private Grundstückszufahrt im Westen des Gebietes erschließt die auf dem Grundstück vorgesehenen Stellplätze.

## **6.5 Stellplätze, Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Im Plangebiet sind die notwendigen Stellplätze als Senkrechtparker an der Robert-Koch-Straße sowie in einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage, die im Untergeschoss und in einer Nebenanlage an der östlichen Grundstücksgrenze untergebracht wird, angeordnet. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sollen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig sein.

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung der geplanten überdachten Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze sollen gemäß §9 Abs. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Abweichend von §6 Abs. 11 BauO NRW sollen Nebenanlagen nach §14 BauNVO an der östlichen Nachbargrenze bis zu einer Länge von 15m zulässig sein. Die gemäß §6 Abs. 11 BauO NRW zu

allen Nachbargrenzen insgesamt zulässige Gesamtlänge der Bebauung von 15 m soll dabei nicht überschritten werden. Diese Festsetzung soll die zentrale Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück ermöglichen und ein städtebaulich attraktives Siedlungsbild gewährleisten.

## **6.6 Grünordnerische Maßnahmen**

Unabhängig von den Regelungen nach § 13a BauGB ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen Maßnahmen zur Grünordnung. So sollen unter anderem die entlang der Robert-Koch-Straße vorgesehenen Stellplätze durch das Anpflanzen von Hecken gegliedert und harmonisch in das Wohnumfeld eingefügt werden. Zudem ist eine gärtnerische Gestaltung der auf dem Grundstück verbleibenden Freibereiche vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren zu bestimmen. Textliche Festsetzungen werden gegebenenfalls ergänzt.

Der Umgang mit dem Baumbestand im Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

Weitere Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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

Der vorhabenbezogene 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 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 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 eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr.

7 b BauGB genannten Schutzgüter. Zurzeit können diesbezüglich bereits folgende Aussagen getroffen werden:

### **7.1 Schutzgut Boden**

Ein Teil der Fläche des Plangebietes ist heute bereits durch den Gebäudekörper des Bestandsgebäudes und dessen Zuwegungen versiegelt.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzende Baufeld wird an gleicher Stelle angeordnet, um eine Neuversiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten. Um den Anforderungen des zeitgemäßen Wohnungsbaus gerecht zu werden, müssen die Außenanlagen neu geordnet und gestaltet werden. Dies beinhaltet auch die zusätzliche Versiegelung von heute gärtnerisch genutzten Flächenanteilen u.a. zur Anlage einer PKW-Zufahrt und oberirdischer Stellplätze. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um eine unbebaute Zierrasenfläche. Im Rahmen der weiteren Planungen wird angestrebt, den Grad der Versiegelung z.B. durch den Einsatz versickerungsfä-

higer Materialien möglichst gering zu halten. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden im weiteren Verfahren untersucht.

## **7.2 Schutzgut Mensch**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch.

Der vorhandene Straßenverkehr im Grenzbereich zum Plangebiet verursacht Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen, welche negative umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit sich bringen können. Durch die geringe Verkehrsbelastung, die Art der Straßenbeleuchtung und dem Fehlen von Geruchsemitenten im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die hier zu verwirklichenden 10 bis 11 Wohneinheiten und die damit verbundenen Immissionen im Bereich der Tiefgarage sind als sehr gering einzustufen. Erfahrungsgemäß kommt es zu einer merklichen Emissionsbelastung bei einer Tiefgaragengröße ab ca. 30 Einstellplätzen. Damit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet ist die Freizeit- und Erholungseignung für den Menschen in Bezug auf die naturnahe Erholung grundsätzlich eingeschränkt. Südlich des Krankenhauses besteht ein fußläufiger Anschluss über einen innerstädtischen Grünzug an den südlich von Haan verlaufenden Freizeit- und Erholungsraum des Landschafts- und Naturschutzschutzgebiets Ittertal.

## **7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Schutzgut Tiere

Oggleich 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 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 Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und ergänzt.

### Schutzgut Pflanzen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht gewachsener Baumbestand entlang einer Böschung. Darüber hinaus befinden sich auf den das Bestandsgebäude umgebenden Freiflächen vorwiegend Scherrasenflächen.

Der Erhalt bzw. Umgang mit dem Gehölzbestand wird im weiteren Verfahren untersucht.

#### **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 geplante Gebäudehöhe übersteigt nur geringfügig die des an gleicher Stelle vorhandenen Bestandsgebäudes und hat keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime bzw. die lokale 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 die dominanten hochgeschossigen Gebäude des angrenzenden Krankenhauses geprägt. Der Ersatz des heute leer stehenden Bestandsgebäudes in schlechtem baulichem und optischem Zustand durch ein modernes Mehrfamilienhaus in vergleichbarer Kubatur und Anordnung wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Das Erscheinungsbild insbesondere zur Robert-Koch-Straße wird durch den Neubau und die neu gestalteten Außenanlagen aufgewertet.

Darüber hinaus liegt eine untergeordnete Gehölzgruppe vor, der jedoch aufgrund der urbanen Überprägung des Plangebietes und der direkten Umgebung keine hohe Bedeutung als wertvolles Landschaftsbildelement zukommt. Durch ein mögliches Fällen einzelner Baumbestände zugunsten der neuen Wohnnutzung käme es zu keiner Qualitätsminderung bzgl. des Orts-/Landschaftsbildes. Ob Fällungen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

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.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen werden. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten.

## 9 Denkmalschutz

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

## 12 Sonstiges

### 13.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers und zukünftigen Grundstückseigentümers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 keine zusätzlichen Kosten.

### 13.2 Grunderwerb

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der St. Josef Krankenhaus Haan GmbH. Der Besitzübergang des ehemaligen Krankenhausgrundstückes auf den Vorhabenträger erfolgt im Zuge des Verfahrens. Die Teilung des Flurstücks 1939 zur Abtrennung und Veräußerung des Plangebiets wurde bereits beantragt.

### 13.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 und seines Gestaltungsplans außer Kraft.

### 13.4 Städtebauliche Kenndaten

<b>Plangebiet</b>		<b>ca. 1.300 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten:	10-11	
Anzahl Stellplätze:	15	
Privat:	15	
Öffentlich:	0	