

öffentlich
 nicht öffentlich

Haan, den 12.06.02
Bearbeitung: Herr Bolz
Datei: SV-Satz180602.DOC

Beratungsfolge Vorlage für alle hier angegebenen Sitzungen	Sitzungstermin	TOP	Beratungs-/ Abstimmungsergebnis
Planungs- und Verkehrsausschuss	18.05.2002	2.1	
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2002		
Rat der Stadt Haan	09.07.2002		
Finanzielle Auswirkungen einmalig DM Folgekosten DM			
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar:			
Mittel stehen zur Verfügung bei Haushaltsstelle	Mittel vorgesehen für Finanzplanungsjahr	Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.	
Personalausgaben und sächlicher Verwaltungsaufwand sind darin -nicht- enthalten.			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“
15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Teichkamp“

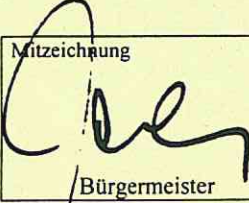
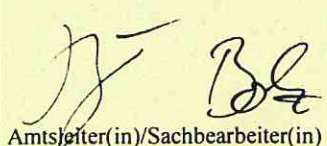
hier: Beschluss über Anregungen, § 3 (2) und (3) BauGB,
Beschluss über den Flächennutzungsplan,
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

„1./ Über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Am Teichkamp“ sowie in der Beteiligung nach §3 (3) BauGB zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 149 „Am Teichkamp“ vorgebrachten Anregungen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.

2./ Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen. Dem Erläuterungsbericht in der Fassung vom 10.04.2002 wird zugestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen südlich des Wibbelrather Weges, westlich der Straße „Am Teichkamp“ und nördlich der Parzellen Gemarkung Haan, Flur 7, Flurstück 220 bzw. Flurstück 615. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die Planzeichnung.

Mitzeichnung  Bürgermeister	 Kämmerer	 Dezernent	 Amtsleiter(in)/Sachbearbeiter(in)
--	------------------	-------------------	--

3./ Der Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“ i.d.F. vom 26.04.2002 wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung in der Fassung vom 26.04.2002 wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze der Stadt Haan nördlich der BAB 46. Es wird begrenzt durch rückwärtige Grundstücksflächen am Wibbelrather Weg im Norden, die Straße ‚Am Teichkamp‘ im Osten, eine ehemalige Straßenbahntrasse (heute Fußweg) im Süden und landwirtschaftliche Flächen / Brachflächen im Westen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.“

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Am Teichkamp“ beschlossen. Der Bebauungsplan mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 04.03.2002 bis zum 03.04.2002 öffentlich ausgelegen.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die vorgebrachten Anregungen und das Ergebnis der Prüfung sind im Einzelnen der Anlage 2a zu entnehmen.

Nr.	Behörden und Stellen	Schreiben vom	Anregung
1	Kreis Mettmann - Planungsrecht / Regionalplanung - Landschaftsplanung und -schutzrecht - Wasserwirtschaft - Umweltbezogener Gesundheitsschutz	27.02.2002	ja ja ja keine
2	Staatliches Umweltamt Düsseldorf (StUA) - Wasser- und Abfallwirtschaft - Immissionsschutz	24.04.2002	ja keine
3	Forstamt Mettmann	01.03.2002	keine
4	LVR Rheinisches Amt für Denkmalpflege	13.03.2002	keine
5	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)	04.01.2002	ja
6	Landesbetrieb Straßenbau NRW	28.03.2002	ja
7	RWE	06.03.2002	keine
8	Handwerkskammer Düsseldorf	25.03.2002	keine
9	Landwirtschaftskammer Rheinland	13.03.2002	keine
	Naturschutzverbände und Bürger		
10	Landesbüro der Naturschutzverbände	02.04.2002	ja
11	Manfred und Anita Wille	31.08.2001	ja
12	Wolfgang und Renate Voosen	31.08.2001	ja
13	Friedhelm Ruffer	28.03.2002	ja
14	Johanna und Emil Marquardt	02.04.2002	ja
14	Sabine Ziegler	30.03.2002	ja

15	Andreas und Christiane Seiffert	30.03.2002	ja
16	Franz Bönisch	02.04.2002	ja
17	Norbert Bönisch	02.04.2002	ja
18	Luzia Ulbig	02.04.2002	ja

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen entsprechend dem Prüfungsergebnissen in der Anlage zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

Da die Berücksichtigung einiger vorgebrachter Anregungen zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führt, hat die Verwaltung vorbehaltlich einer Beschlussfassung die jeweilig berührten Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bürger gemäß §3 (3) BauGB beteiligt. Hierzu wurde eine Frist bis zum 31.05.2002 gesetzt. Diesbezüglich wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden folgende Änderungen des Planentwurfes vorgenommen:

- WA 3- Gebiet:

Erhöhung der maximalen Zahl der Vollgeschosse von I auf II,
zusätzliche Festsetzung von Doppelhäusern,
Anpassung der GRZ / GFZ

...durch o.g. Änderungen: Entfall der Nutzungsgrenze sowie der „WA 3“- Schablone

- Gebäudehöhen:

Reduzierung in den bislang II- geschossig festgesetzten Baugebieten
sinngemäße Erhöhung im bislang I- geschossig festgesetztem Baugebiet

- Heckenstreifen:

Streichung der zeichnerischen Festsetzung im Bereich der Flurstücke 402 und 403

- Baugrenze:

Erweiterung im nördlichen Planbereich um planerisch keine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Baurecht nach §34 BauGB zu bewirken, d.h. zusätzliche Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze.

- maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Erweiterung von einer auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude in Abhängigkeit von der Bauweise.

- Anpassung der Begründung i.S. der geänderten Planung.

Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom 02.05.2002 bis zum 03.06.2002 öffentlich ausgelegt. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die vorgebrachten Anregungen und das Ergebnis der Prüfung sind im Einzelnen der Anlage 2b zu entnehmen.

Nr.	Behörden und Stellen	Schreiben vom	Anregung
1	Kreis Mettmann - Planungsrecht / Regionalplanung - Landschaftsplanung und -schutzrecht - Wasserwirtschaft - Umweltbezogener Gesundheitsschutz	03.06.2002	keine ja ja keine
2	Staatliches Umweltamt Düsseldorf (StUA) - Wasser- und Abfallwirtschaft - Immissionsschutz	17.05.2002	keine keine
3	Forstamt Mettmann	27.05.2002	keine
4	LVR Rheinisches Amt für Denkmalpflege	10.05.2002	keine
5	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)	13.05.2002	keine
6	Stadtwerke Wuppertal	27.05.2002	keine
7	Stadt Wuppertal	10.05.2002	ja
8	RWE	13.05.2002	keine
9	Handwerkskammer Düsseldorf	23.05.2002	keine
10	Landwirtschaftskammer Rheinland	03.06.2002	keine
keine Stellungnahmen von Naturschutzverbänden und Bürgern			

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen entsprechend dem Prüfungsergebnissen in der Anlage zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen. Änderungen des Planentwurfes sind hier nach nicht erforderlich.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Bebauungsplan Nr.149 als Satzung zu beschließen und seiner Begründung zuzustimmen. Ebenso wird empfohlen, den Beschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung zu fassen und den Erläuterungsbericht zu billigen.

Es ist zu beachten, dass derzeit noch das Verfahren nach § 20 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung in Düsseldorf durchgeführt wird. Nach den bisherigen Aussagen ist zu erwarten, dass die Bezirksregierung erklären wird, dass die Flächennutzungsplanänderung als in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gilt.

Der Kreis Mettmann als Untere Landschaftsbehörde hat seine Stellungnahme von der landesplanerischen Entscheidung abhängig gemacht und zunächst dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung widersprochen. Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten deshalb die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes in dem Gebiet nicht zurück.

Der Bebauungsplan kann solange nicht in Kraft treten, wie die konkurrierende Satzung „Landschaftsplan“ bestehen bleibt. Ob in Teilbereichen, die von der Flächennutzungsplanänderung unberührt sind, Vorhaben schon zugelassen werden können, obliegt der Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Nach Erörterung mit dem Kreis Mettmann am 11.6.2002 kann das Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss bzw. Beschluss der Flächennutzungsplanänderung fortgeführt werden. Da die Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung bei der Bezirksregierung bedarf, die voraussichtlich 3 Monate dauern kann, können die Pläne nicht in Kraft gesetzt werden.

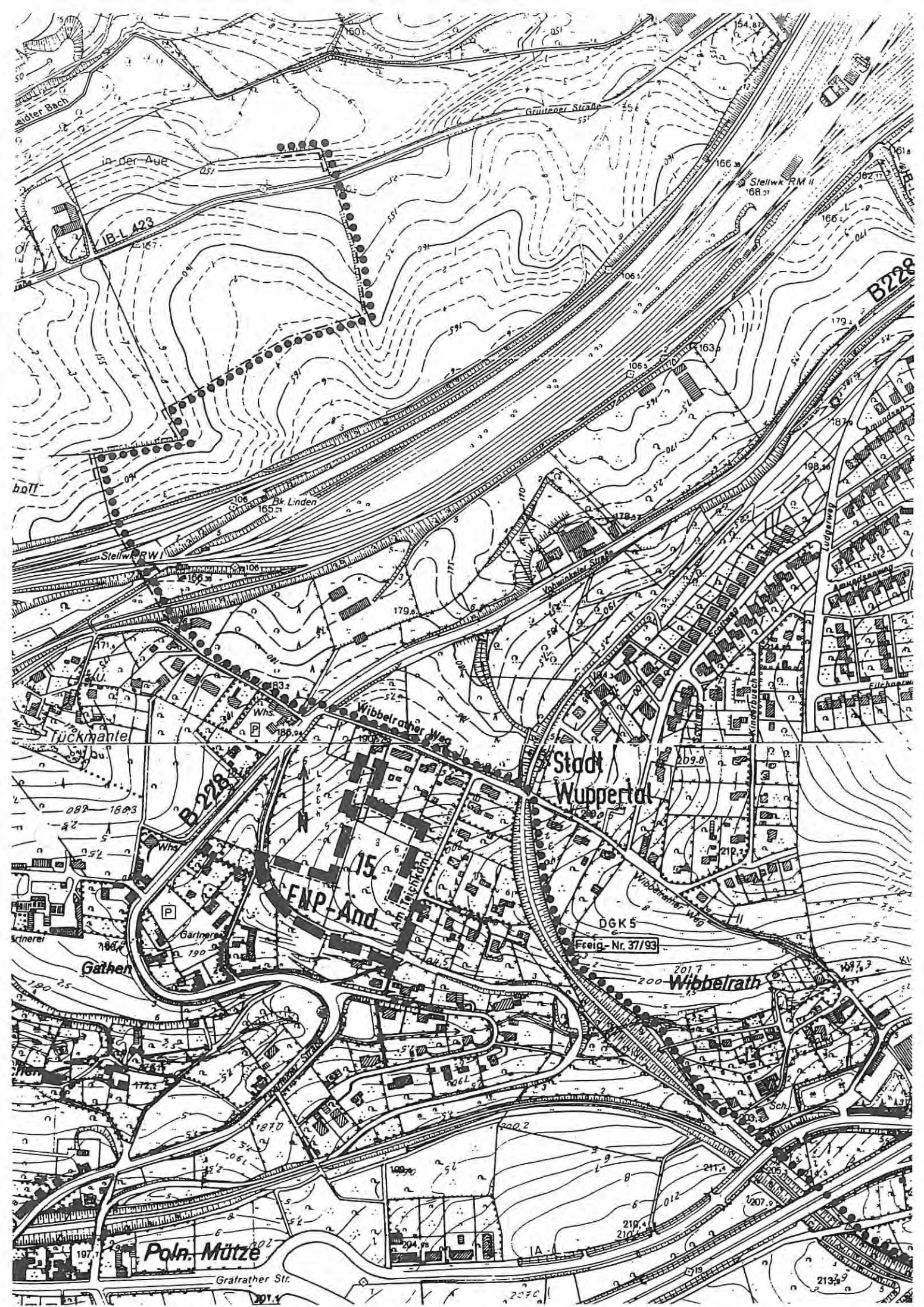
Ihre Bekanntmachung im Amtsblatt und damit die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung sowie die Rechtskraft des Bebauungsplanes, kann erst dann erfolgen, wenn die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung vorliegt.

Anlagen:

- Anlage 1 Lage der Plangebiete
- Anlage 2a Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 149 nach § 3 (2) BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung
- Anlage 2b Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 16. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 (2) BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“ mit Begründung in der Fassung vom 26.04.2002, jeweils mit Kennzeichnung der Änderungen
- Anlage 4 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 10.04.2002

Anlage 1





**Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149
im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §3 (2) BauGB
sowie im Rahmen der Beteiligung nach §3 (3) BauGB mit dem
Ergebnis der Prüfung**

Kreis Mettmann
Der Landrat

zum Schreiben vom 27.03.2002 an Bürgermeister Haan

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB müssen von hier der Landschaftsbeirat, der Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung sowie der Kreisausschuß beteiligt werden. Da Teile der geplanten Bebauung in einem „Regionalen Grünzug“ gem. GEP 99 liegen und im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, hierzu wird auf die Stellungnahme aus planungsrechtlicher/regionalplanerischer Sicht verwiesen. Ohne die erforderliche Flächennutzungsplanänderung einschließlich des landesplanerischen Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) kann eine Beteiligung der vorgenannten Gremien zu dem Bebauungsplan Nr. 149 nicht erfolgen. Der Gebietsentwicklungsplan erfüllt u.a. die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes für den Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Aus den oben genannten Gründen kann dem Bebauungsplan Nr. 149 seitens der ULB derzeit nicht zugestimmt werden.

Untere Wasser- und Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeine Wasserwirtschaft:

Unter Ziffer 4.2 der Begründung zum Bauleitplan 149 wird, wie auch schon in der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren, ausgeführt, dass das Plangebiet im Mischverfahren entwässert werden soll. Der Mischwassersammler führt in ein Regenüberlauf-/Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes (Betriebspunkt Tückmantel). Für den Betriebspunkt Tückmantel liegt eine Genehmigung gem. § 58 (1) LWG vom 17.05.89 und eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG vom 02.12.1992 vor.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Einzugsgebiet anfallende Mischwasser dem Regenüberlaufbecken Tückmantel zuzuführen. Über eine Druckrohrleitung wird von dort eine definierte Menge zur Kläranlage abgeführt. Die darüber hinaus anfallenden Wassermengen füllen das Regenüberlaufbecken, bis mittels Beckenüberlauf ein Abschlag in ein Regenrückhaltebecken erfolgt. Von dort aus gelangt das Mischwasser gedrosselt bzw. mittels Beckenüberlauf in den Obgrünener Bach und im weiteren Verlauf in die Kleine Düssel. Der Obgrünener Bach führt durch die fach-technisch abgrenzte Wasserschutzzone III A, die Kleine Düssel durch die fachtechnisch abgrenzte Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Vohwinkler Straße der Stadtwerke Haan.

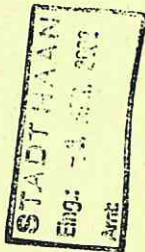
Die seit dem 21.03.2002 gültige Wasserschutzzoneverordnung für die Wassergewinnungsanlage Vohwinkler Straße sieht einen Verbotstatbestand für die Einleitung von Schmutzwasser in oberirdische Gewässer vor, die anschließend die Zone II durchfließen. Das bestehende Entwässerungskonzept ist vor diesem Hintergrund kritisch zu bewerten. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bedingt eine Erhöhung der Abwassermengen und führt somit zu einer Verschlechterung der ohnehin bedenklichen Situation. Die Einleitung von unbehandeltem Schmutzwasser in einen Vorfluter, der im weiteren Verlauf die Schutzzone II durchfließt, stellt ein erhebliches Gefährdungspotential dar. Diese Aussage ist trotz geologischer Erkundungen im Bereich der Vorfluter und trotz partieller Abdichtungsmaßnahmen an der Kleinen Düssel im Bereich der Wassergewinnungsanlage zu treffen.

50, 2. Vg.



Kreis mettmann

Der Landrat



Bürgermeister
Planungsamt
Postfach 1665

42760 Haan

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

Im Schreiben v. 26.02.2002, Az.: B0
Auskunft erteilt Herr Zöllin
- Aktenzeichen 63-2/11 Zc
Tel. (02104) 99-2607
Fax (02104) 99-5602
E-Mail Joerg.Zoellin@Kreis-Mettmann.de
Datum 27.02.2002

**Bebauungsplan Nr. 149, „Am Teichkamp“
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Zu o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus planungsrechtlicher/regionalplanerischer Sicht:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich tlw. als „Wohnbaufläche“ und tlw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Gebietsentwicklungsplan 1999 stellt diesen Bereich als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich, Regionaler Grünzug, Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.

In Ihrer Begründung führen Sie aus, dass die festgesetzten Bauflächen teilweise über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus reichen. Diese Überschreitung sei unwesentlich und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes seien nicht als parzellenscharf aufzufassen. Die Dimension der Baufläche (WA 3 und tlw. WA 2 und WA 1), die in der „Flächen für die Landwirtschaft“ liegt, überschreitet aber m.E. den Rahmen der Parzellenscharfe. Die in Rede stehende Fläche besitzt eine Tiefe von ca. 50 bis 65 m und eine Länge von ca. 125 m (siehe Anlage).

Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren und ein landesplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 20 LPiG halte ich daher für erforderlich.

Aus Sicht meines Amtes für Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft:

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden oder belebenden Elementen“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Dienstgebäude	Besuchszeit	Telefon (Zentrale)	Telefax (Zentrale)	Konten
Goethestraße 23 40822 Mettmann (Lieferadresse)	8.30-12.00 Uhr und nach Vereinbarung; Straßenverkehrsamt: 7.30 - 12.00 Uhr und Do. v. 14.00 - 17.30 Uhr	(02104) 99-0 Homepage www.kreis-mettmann.de E-Mail (Zentrale) kne@kreis-mettmann.de	(02104) 99-4444; Notfälle nach 15.30 Uhr: (02104) 99-3301	Kreissparkasse Düsseldorf 1 000 500 101 502 00 /roamt Essen 852 23 - 438 (BLZ 360 100 43)

Die Umstellung des Entwässerungskonzeptes auf eine Trennkanalisation erscheint wasserwirtschaftlich wünschenswert, jedoch nur mit erheblichem Aufwand realisierbar. Realistisch erscheint hingegen, dass eine weitergehende Behandlung der Abwässer (z. B. mittels Bodenfilter) gefordert werden muss. Mit Inkrafttreten der Wasserschutzzoneverordnung für die Wassergewinnungsanlage Vohwinkel Straße muss nunmehr in Zusammenarbeit mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) geprüft werden, ob für das vorhandene Entwässerungskonzept eine Befreiung nach § 9 der Ordnungsbehördlichen Verordnung erwirkt werden kann. Andernfalls ist das Anlagenkonzept zu überarbeiten.

An die Errichtung der Kanalisation sind erhöhte Anforderungen zu stellen, da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III A befindet. Ich verweise hierzu auf das Merkblatt „Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten“.

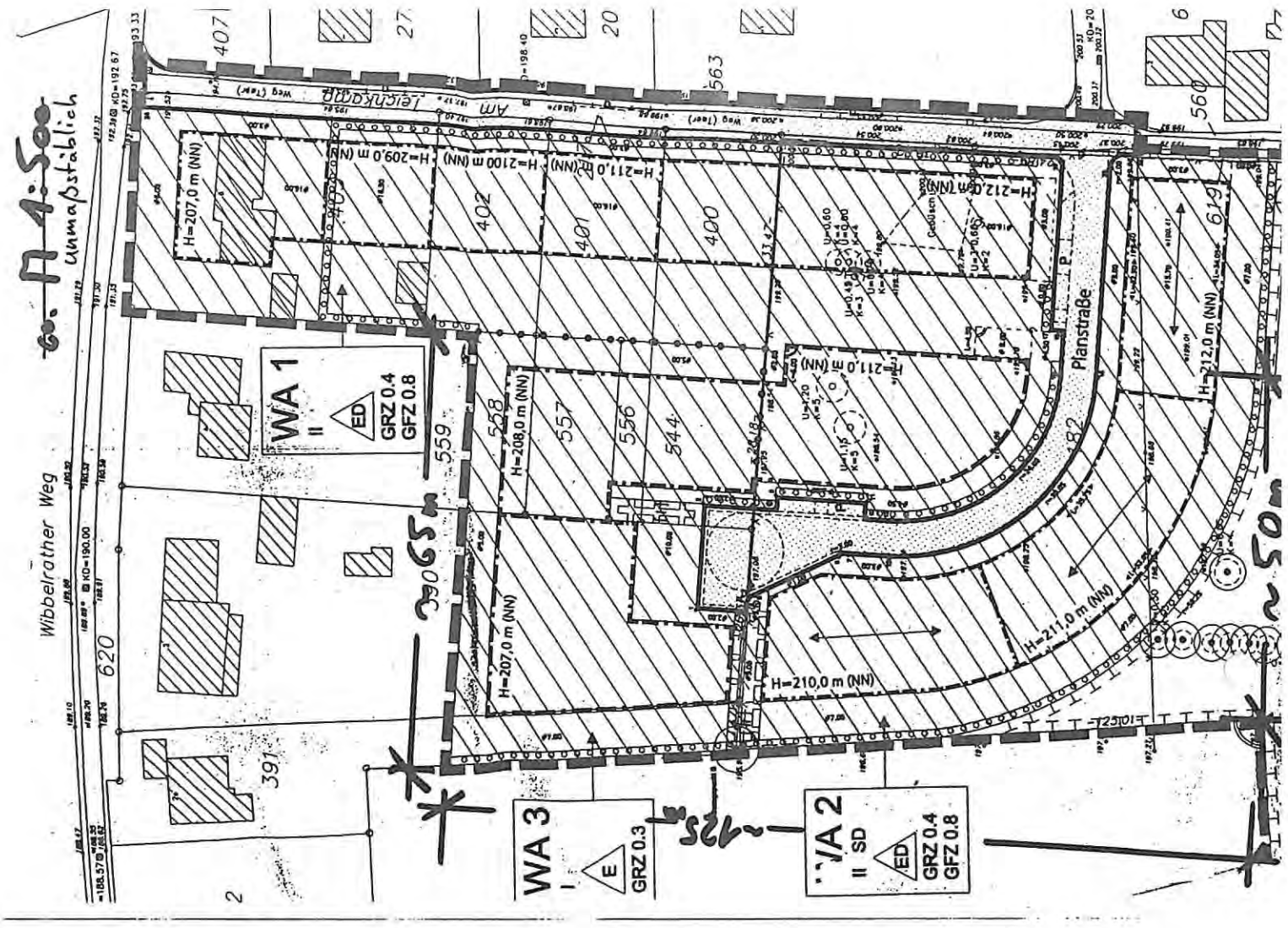
Vor der Errichtung weiterer Kanalisationsanlagen ist mit der Bezirksregierung abzustimmen, ob eine Anzeige gem. § 58 (1) LWG (hier wesentliche Änderung des Kanalisationsnetzes) zu stellen ist.

Aus Sicht meines Gesundheitsamtes sowie aus brandschutztechnischer Sicht werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

Busch

Anlage





Kreis Mettmann
Der Landrat

zum Schreiben vom 29.05.2002 an Bürgermeister Haan



kreis mettmann
Der Landrat

Bürgermeister
Planungsamt
Postfach 1665

42760 Haan

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

Ihr Schreiben v.03.05.2002, Az.: 61-1-1au/
Auskunft erteilt Herr Zellin
— Aktenzeichen 63-2/11 Zc
Tel. (02104) 99-2607
Fax (02104) 99-5602
Joerg.Zellin@Kreis-Mettmann.de
E-Mail
Datum 29.05.2002

**Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB i.V. m. § 13 BauGB**

Zu o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht meines Amtes für Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft:

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden oder belebenden Elementen“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Wie schon im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB ausgeführt, müssen von hier der Landschaftsbeirat, der Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung sowie der Kreisausschuss beteiligt werden. Da Teile der geplanten Bebauung in einem „Regionalen Grünzug“ gem. Gebietsentwicklungsplan 99 liegen und im Flächennutzungsplan derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, ist eine Beteiligung der v.g. Gremien erst nach der landesplanerischen Abstimmung sinnvoll. Sobald die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt worden ist, werde ich die o.g. Gremien beteiligen.

Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde:

Zu den geänderten Teilen der Planung gemäß § 3 (3) BauGB werden keine Anregungen vorgebracht. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.02.2002, Az.: 63-2/11 Ze, die weiter gültig bleibt.

Im Auftrag

Bosch

Dienstgebäude	Besuchszeit	Telefon (Zentrale)	Telefax (Zentrale)	Konten
Goethestraße 23 40822 Mettmann (Lieferadresse)	8.30-12.00 Uhr und nach Vereinbarung; Straßenverkehrsamt: 7.30 - 12.00 Uhr und Do. v. 14.00 - 17.30 Uhr	(02104) 99-0 Homepage www.kreis-mettmann.de E-Mail (Zentrale) kme@kreis-mettmann.de	(02104) 99-4444; Notfälle nach 15.30 Uhr: (02104) 99-3301	Kreisparkkasse Düsseldorf 1 000 500 (BLZ 301 502 00) Postgriem Essen 852 23 - 438 (BLZ 360 100 43)

Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.03.2002 (Eingang 03.04.2002) und vom 29.05.2002

1./ Aus regionalplanerischer Sicht wird unter Bezugnahme auf die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans sowie des Flächennutzungsplans wird die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens einschließlich eines landesplanerischen Anpassungsverfahrens gefordert.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wurde gefolgt. Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 23.04.2002 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 15. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Danach wurde bei der Bezirksregierung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz angefragt, ob die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gilt. Mit Schreiben vom 24.04.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Planung beteiligt. Ebenfalls wurde die Planung öffentlich ausgelegt.

2./ Im Hinblick auf die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans in seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan hat der Kreis als Träger der Landschaftsplanung dem Bebauungsplan widersprochen. Die erforderliche Beteiligung der Gremien des Kreises Mettmann soll erst nach Vorliegen einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen. Es wird auf die Bedeutung der von der Planung betroffenen Flächen für die Naherholung und für die Biotopvernetzung hingewiesen.

Ergebnis der Prüfung:

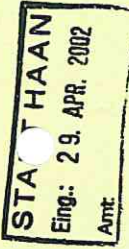
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann solange nicht in Kraft treten, wie der Kreis als Träger der Landschaftsplanung seinen Widerspruch aufrecht hält.

Aus Sicht der Stadt Haan werden erst durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen die Festsetzungen des Landschaftsplanes, z.B. Schaffung von Strukturen zur Biotopvernetzung, ökologisch sinnvoll umgesetzt.

3./ Als Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde stellt der Kreis fest, dass nach Inkrafttreten der Wasserschutzverordnung für die Wassergewinnungsanlage Haan - Vohwinkeler Straße das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 149 mit der Verordnung übereinstimmen muss.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Betriebspunktes Tüchmantel (Regenüberlauf-/ Regenrückhaltebecken). Für die Entwässerung dieses Einzugsbereiches im Mischsystem zum o.g. Betriebspunkt liegt die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung vor (siehe Stellungnahme vom 27.03.2002, Eingang 3.4.2002). Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 149 geplanten zusätzlichen entwässerungsrelevanten Flächen sind bereits in der Bemessung des Einzugsbereiches enthalten. Hinsichtlich der entwässerungstechnischen Belange sind weitere Abstimmungsgespräche, wie am 11.6.2002 beim Kreis erörtert, mit den zuständigen Fachbehörden zu führen. Die Stellungnahme des Kreises bedingt keine Änderungen des Bebauungsplanes.



Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.) Der Bürgermeister
Planungsamt

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stuaa-d.nrw.de

Auskunft erteilt: Herr Lange
Durchwahl: 5778-235

42760 Haan

Ihr Zeichen und Tag
Bo vom 26.02.2002
Mein Zeichen
55.0.02.5.3-6702
Düsseldorf,
24.04.2002

Bebauungsplan Nr. 149

Plangebiet: Am Teichkamp

Gegen das Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Die wasserwirtschaftlichen Belange formulieren sich wie folgt:

Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Haan-Vohwinkel Straße, rechtsverbindlich festgesetzt seit dem 17.12.2001, rege ich zur Reduzierung der zusätzlich zu versiegelnden Flächen auf Grund der §§ 1, 1a BauGB und der §§ 1, 1a WHG an, zu befestigende Flächen auf denen nur unverschlammtes Niederschlagswasser anfällt, als wasserundurchlässige Flächen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festzusetzen. Darüber hinaus sollten Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zur Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet gemäß den §§ 12, 14 BauNVO unzulässig sein, bzw. auf das notwendige Maß gem. § 14 Abs. 1 BauNVO beschränkt werden. Die Versiegelung kann ebenfalls über die Festlegung einer reduzierten Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO begrenzt werden. Mit der entsprechenden Berücksichtigung und Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen ist eine weitere Begrenzung der Versiegelung zu erreichen.

Da Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung aufgrund der Bodendurchlässigkeit nur beschränkt umsetzbar sind, rege ich an, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. In diesem Konzept können die Teilbereiche charakterisiert, entsprechende Maßnahmen und die Art der Niederschlagswasserentsorgung und Bereiche in denen die Versickerung als Entsorgungsweg ausscheidet gekennzeichnet werden. Die oben genannten

Tel. Erreichbarkeit nach Dienstschluss in dringenden Fällen: (0201) 714488 (Nachrichten- und Betriebsabzenträle)
Gleitende Arbeitszeit, Kernarbeitszeit Mo. Di 8.30 - 15.00, Mi. - Fr 8.30 - 14.30
Öffentliche Verkehrsmittel ab Hbf.: U70 - Kranfeld, U74 - Lörick, U75 - Neuss, U76 - Kranfeld, U77 - Seestern,
Haltestelle Belesplatz, über Belesstr. und Schanzentr. 10 min. Fußweg

Instrumente der Bauleitplanung lassen sich darauf aufbauend zur Umsetzung des Konzeptes anwenden.

Gemäß § 51 a Abs. 4 LWG bedarf der Anschluss an ein bestehendes Mischsystem des Nachweises, ob die Verpflichtung, hier der ortsnahen Einleitung, nach Absatz 1 technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes zur Kläranlage Gräfrath, ist derzeit nicht gesichert, da die Kläranlage gemäß § 57 Landeswassergesetz LWG nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Sanierung der Kläranlage ist nach hiesigen Informationen nicht vor Ende des Jahres 2003 abgeschlossen.

Im Auftrag

Tel. Erreichbarkeit nach Dienstschluss in dringenden Fällen: (0201) 714488 (Nachrichten- und Betriebsabzenträle)
Gleitende Arbeitszeit, Kernarbeitszeit Mo. Di 8.30 - 15.00, Mi. - Fr 8.30 - 14.30
Öffentliche Verkehrsmittel ab Hbf.: U70 - Kranfeld, U74 - Lörick, U75 - Neuss, U76 - Kranfeld, U77 - Seestern,
Haltestelle Belesplatz, über Belesstr. und Schanzentr. 10 min. Fußweg

Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf (StUA) vom 24.04.2002

Das StUA weist auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A hin. Ebenfalls wird auf die ausstehende Sanierung der Kläranlage Gräfrath hingewiesen. Daneben wird angeregt, die Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch Festsetzungen zur Gestaltung befestigter Flächen sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen eingegrenzt. Eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Flächen z.B. durch Verringerung der GRZ würde auf Grund des relativ hohen Erschließungsaufwandes innerhalb des Plangebietes eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung in Frage stellen.

Stadtwuppertal - Ressort 101 - 42269 Wuppertal (Postanschrift)

Stadtwuppertal
Planungsamt
z. Hd. Frau Menger
Postfach 1665

Rathaus-Neubau, Große Flurstr. 10,
42275 Wuppertal

Es informiert Sie Frau Bollhorst

Telefon (0202) 563 - 4298

Fax (0202) 563 - 8493

E-Mail barbara.bollhorst@gb1.wuppertal.de

Zimmer 301

Sprechzeiten Mo. - Do. 08.30 - 15.00 Uhr,
(auch Fernanfrage) Fr. 08.30 - 13.00 Uhr

Zeichen 101.21

Datum 28.06.01

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB;
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, §2 (2) BauGB**

hier: Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 19.06.01 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Wuppertal die Drucksache 4642/01 zu dem o.a. Bebauungsplan beschlossen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Am Teichkamp“ wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Haan wird gebeten, Planungsvarianten zur Verkehrssituation im Bereich B 228 / L 357 / A46 vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden gewerblichen Flächenentwicklung im westlichen Bereich Vohwinkels gemeinsam mit dem zuständigen Landesbetrieb und der Stadt Wuppertal zu prüfen.

Begründung:

Die Stadt Wuppertal hat gegen die geplante Bebauung grundsätzlich keine Bedenken. Sie weist jedoch darauf hin, dass für den Anbindungsbereich der B 228 mit der BAB-Anschlussstelle Haan-Ost im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenreaktivierung des Rangierbahnhofgeländes und umliegender Flächen in den Jahren '93/'94 Planungsüberlegungen angestellt wurden, die gegebenenfalls einen Ausbau der „Polnischen Mütze“ (im Folgenden beschrieben) zur Folge haben könnten. Sollte die gewerbliche Entwicklung in Verbindung mit der Verkehrssituation an der Polnischen Mütze einen Ausbau bekräftigen, wären Auswirkungen auf die geplante Bebauung nicht auszuschließen.

In der Vergangenheit war eine Begradigung der B 228 im Bereich der Kurvenkombination als langfristige Planung auch im FNP der Stadt Haan vorgesehen. Durch eine Begradigung würde der Bebauungsplan 149 der Stadt Haan westlich tangiert werden. Im Zuge der Überarbeitung des FNP wurde Anfang der 90er Jahre seitens der Stadt Haan von einer Begradigung und Weiterverfolgung dieser Planung abgesehen, wie im FNP zu sehen.

In diesem Zusammenhang wurde aber zeitgleich die geplante Ansiedlung eines Frachtzentrums der Deutschen Bahn in Wuppertal Vohwinkel vertikal überprüf. Das Gutachten „Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen möglicher Arrondierungen gewerblicher Nutzungen im Umfeld des

geplanten Frachtzentrums“ IGS 1994 kam seinerzeit zu dem Ergebnis, dass infolge der zu erwartenden erheblichen Verkettung die weitgehende Prüfung der Verbesserung des Anschlusses der B 288 an die BAB AS Haan-Ost angezeigt sei. Als eine Lösung wurde auch wieder die Begradigung thematisiert.

Diese Planung wurde dann weder weiter überprüft noch vertieft, weil die Bahn ihr Investitionsvorhaben kurzfristig aufgab.

Vor dem Hintergrund, dass nach wie vor beabsichtigt ist, mittel- bis langfristig potenzielle und auch derzeit brach liegende Gewerbeflächen in erheblichem Umfang in Wuppertal Vohwinkel zu erschließen bzw. zu reaktivieren, ist eine Verbesserung der Anbindung an die BAB Haan-Ost erforderlich. Entsprechend ist dies Bestandteil des 49-Punkte Programms des Rates der Stadt Wuppertal, Punkt 48.

Der betreffende B-Plan 149 der Stadt Haan würde mittelbar berührt werden:

- geringer für den Fall, dass nur eine Verbesserung der direkten Anbindung der B 228 an die BAB vorgesehen würde unter Beibehaltung der S-Kurve,
- für den Fall, dass – wie der Verkehrsgutachter vorschlägt – eine langfristig Begradigung in Frage käme, wäre der geschätzte Abstand einer Straßentrasse von der B-Planbegrenze ca. 60 m.

Bisher ist aus der stagnierenden Gewerbeflächenentwicklung in Vohwinkel kein daraus resultierender verkehrlicher Problemdruck entstanden.

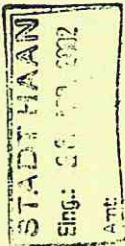
Die Stadt Wuppertal verfolgt jedoch das Ziel, dass für die zuständige Landesstraßenbauverwaltung optional die Planungsmöglichkeit einer Straßenbegradigung, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Ortsumgehung „Polnische Mütze“ bestehen bleibt. Die Erschließungssituation im Bereich der BAB-Anschlussstelle, der L 357 und B 228 und der Siedlung „Polnische Mütze“ ist für die Stadt Wuppertal unbefriedigend. Gespräche mit der Stadt Haan haben bislang nicht stattgefunden. Der LVR als damals zuständige Straßenbauverwaltung hat in Sondersitzungen im Jahr 1999 zunächst keinen unmittelbaren Handlungsdruck gesehen, zumal die Bauarbeiten an der Anschlussstelle noch nicht beendet waren.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[Handwritten Signature]
Bollhorst



Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stadt Wuppertal - Ressort 101 - 42269 Wuppertal (Postanschrift)

Stadt Haan
Planungsamt
z.Hd. Frau Menger
Postfach 1665

42760 Haan

Rathaus-Neubau, Große Flurst. 10,
42275 Wuppertal

Es informiert Sie Frau Bollhorst

Telefon (0202) 563 - 4298
Fax (0202) 563 - 8493
E-Mail barbara.bollhorst@gb1.wuppertal.de
Zimmer 301
Sprechzeiten Mo - Do 08.30 - 15.00 Uhr,
Fr. 08.30 - 13.00 Uhr
Zeichen 101.21
Datum 22.04.02

**Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten auf unser Schreiben vom 28.06.01 hinweisen, in dem wir Ihnen den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Wuppertal vom 19.06.01/der Drucksache 4642/01 zu dem o.a. Bebauungsplan zusandten.

In den uns vorliegenden Unterlagen, die mit dem Schreiben vom 26.02.02 zugesandt wurden, finden wir keinerlei Hinweise einer Berücksichtigung oder Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Bollhorst

Schreiben der Stadt Wuppertal vom 22.04.2002

Die Stadt Wuppertal regt an, Planungsvarianten zur Optimierung der Verkehrssituation im Bereich B228 / L357 / A46 zu entwickeln, um möglichen Verkehrsproblemen, vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Gewerbenwicklung im westlichen Bereich Vohwinkels zu prüfen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird zurückgewiesen.

Nach dem Ausbau der A 46, der Autobahnanschlussstelle Haan-Ost und dem bevorstehenden Lückenschluss der L 357n zwischen Haan und Solinger wird der verkehrsgerechte Ausbau des Straßennetzes in diesem Bereich, wie er im Flächennutzungsplan der Stadt Haan enthalten ist, abgeschlossen. Es besteht kein Erfordernis für weitergehende Maßnahmen.

Durch die Verlegung der Busbucht und die Schaffung eines Rechtsabbiegers in Richtung der Anschlussstelle Haan-Ost hat der Landesbetrieb den Umbau im Kreuzungsbereich der B 228/ L357 (Polnische Mütze) beendet. Dennoch schließt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes die Anbindung großer Gewerbebauflächen hierüber zur A 46 aus.

Da Erschließungsalternativen mittel- bis langfristig möglicher gewerblichen Bauflächen im Westen Vohwinkels auf Wuppertaler Stadtgebiet zur Verbindung mit der Autobahn A 46 bestehen, wird keine Notwendigkeit gesehen, die Elberfelder Straße (B 228) in Höhe Wibelrath aufwändig zu begradigen. Neben der zweifelhaften verkehrlichen Wirksamkeit der Maßnahme schließen bereits ihre landschaftszerstörerische Wirkung in einem regionalen Grünzug und die massive Beeinträchtigung schon heute vorhandener, zu schützender Haaner Wohngebiete derartige Überlegungen aus. So ist zum Beispiel die Trasse der ehemaligen Korkenzieherbahn auf Haaner Stadtgebiet im Landschaftsplan des Kreises Mettmann gesamthaft als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt und von höchstem ökologischen Wert.

Andererseits wurden bei früheren Diskussionen Verbindungsmöglichkeiten auf Wuppertaler Stadtgebiet (z.B. die vorgesehene Autobahntrasse zur Verlängerung der A 31) nicht ausreichend gewürdigt.

Zum Bauleitplanverfahren Nr. 966 der Stadt Wuppertal, das einen Teilbereich der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes in Vohwinkel erfasst, hat die Stadt Haan zuletzt am 03.12.1997 Stellung genommen. Zusammenfassend hat die Stadt Haan im Verfahren angeregt:

1. verkehrsmässige Betriebe auszuschließen und den Störgrad zu begrenzen,
2. durch ein Verkehrsmanagement den Anlieferverkehr über den Westring zu führen,
3. Aussagen zur Gesamtplanung für den Verschiebebahnhof vorzulegen.

Schreiben der AG Natur + Umwelt e.V. (AGNU) vom 02.04.2002

1./ Anregung seitens der AGNU, die geplanten Bauflächen als WR- Gebiete festzusetzen, bzw. bei der Festsetzung von WA- Gebieten Mobilfunksendeanlagen auszuschließen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Bestandsstruktur und sichert diese. Ein Ausschluss von Mobilfunk-Sendeanlagen ist bauplanungsrechtlich nicht möglich und nicht zu begründen.

2./ Anregung zur Festsetzung von Dachbegrünung.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die seitens des Vorhabensträgers geplanten Haustypen erfordern aus gestalterischen Gründen Satteldächer auch für die Garagen. Um innerhalb des Plangebietes eine Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücksbesitzern zu gewährleisten, wurde generell auf diese Festsetzung verzichtet.

3./ Kritik des landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinsichtlich der Bewertung der Biotop-typen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag neu vorzustellen, wird als unzutreffend zurückgewiesen.

Die Bilanzierung wurde von einem Fachplanungsbüro vorgenommen und mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt und entsprechend geprüft. Aus Sicht der Stadt Haan besteht kein Grund, die Bilanzierung anzuzweifeln. Die relative Größe der resultierenden Kompensationsfläche liegt über der vergleichbarer Baugebiete.

4./ Fragen bezüglich einer Beteiligung des Landschaftsbeirates, einer Beteiligung der Anlieger zu den geplanten Hecken und Straßenbäumen.

Kritik, mit dem neu ausgewiesenen Baugebiet zusätzlichen PKW- Verkehr zu erzeugen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Der Kreis Mettmann als Träger der Landschaftsplanung wurde aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches beteiligt. Es obliegt ihm in eigener Zuständigkeit, den Landschaftsbeirat zu beteiligen. Der Baugebieteplan kann nur in Kraft treten, wenn der Kreis ihm nicht widersprochen hat, da er den Landschaftsplan berührt. Die Anlieger wurden über die im Rahmen der bauplanungsrechtlich vorgesehenen Beteiligungen intensiv in die Planung einbezogen. Die Kritik zum Verkehr ist unbegründet: Das Plangebiet ist auf Grund der nahe gelegenen Bushaltestellen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: sowohl Wuppertal-Vohwinkel als auch die Haaner Innenstadt sind über die Buslinie Nr. 784 zügig erreichbar. Gegenüber anderen Haaner Baugebieten ist eine Benachteiligung nicht erkennbar.



AG NATUR + UMWELT HAAN e.V.

Bergischer Naturschutzverein (RBN)
Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

AGNU Haan e.V., Postfach 15 05, 42789 Haan

Anwort an Absender dieses Schreibens

An dieser Stelle wird die Ausgleichsberechnung „passend“ gemacht. Immerhin sind davon über 50% der Gesamtbilanzierung betroffen! Die Bewertung der Weide muss sicherlich wesentlich höher angesetzt werden! Entsprechend ist die Ausgleichsfläche neu zu bewerten!

Die „offene Gehölzflur“ hingegen unter 8.1 wird mit 6.0 bewertet, was auch wiederum mehr als 50% der Gesamtbilanz ausmacht. Diese 6.0 sind viel zu hoch - in Anbetracht der vorher nur mit 3.2 bewerteten gleichen Fläche!

Der Fachbeitrag muss an dieser Stelle überprüft und neu vorgestellt werden.

Weitere Fragen:

Liegt eine Befreiung seitens des Landschaftsbeirats der ULB Mettmann vor - ist dieser nötig? Ist die Anlage der Straßenbäume und der Hecken mit den Anliegen abgestimmt, da die Baumkronen in Privatbesitz hineinragen werden?

Ist der Verwaltung klar, dass keine Infrastruktureinrichtung in der Nähe sind und vermutlich alle Kinder mit dem PKW in den Kindergarten/Grundschule/Musikschule/Ballettunterricht/Sport gefahren werden müssen? Ein ausgezeichnetes Beispiel, wie man Neuverkehr produziert:

Zusammengefasst:

WR-Gebiet, resp. Ausschluss von Mobilfunkanlagen
Überprüfung des Wasserflusses der Kleinen Düssel
Überprüfung der Ausgleichsbilanzierung

Mit freundlichen Grüßen

Sven M. Kubler
AGNU Haan e.V.

Spenden werden auf folgendem Konto gern entgegengenommen:

AGNU Haan e.V.
Stadtparkstraße 14a
Konto-Nr. 221 085
BLZ 303 512 20

50, 2.019.



AG NATUR + UMWELT HAAN e.V.

Bergischer Naturschutzverein (RBN)
Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

AGNU Haan e.V., Postfach 15 05, 42789 Haan

Anwort an Absender dieses Schreibens

Stadt Haan
Herrn Bolz
Alleestr. 8

AGNU e.V. HAAN

Sven M. Kubler
Am Bänderfeld 50
42781 Haan
2. April 2002

Betr.: BP 149 „Am Teichkamp“
Stellungnahme der AGNU (Zusammenschluß der Verbände BUND, NABU, RBN)

Sehr geehrter Herr Bolz,

Generell regen wir an, das Gebiet als WR und nicht als WA zu deklarieren. Im Falle der Beibehaltung des WA sollte die Installation und der Betrieb von Mobilfunkseanlagen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung begrüßen wir. Wir bitten allerdings um den expliziten Hinweis, dass die Anpflanzungen im nachhinein überprüft werden und ggfs nicht-bodenständige Heckpflanzungen zu entfernen sind!

Auch würden wir es begrüßen, wenn tatsächlich die Umsetzung des Ausgleichs zeitnah geschieht und nicht wie im Fall Höfgen auch Jahre danach noch die Dachbegrünung nicht erfolgt ist!

Stichwort Dachbegrünung:

Wir vermissen hier den Willen der Stadt konsequent zu bleiben. Im Gebiet Wiedenhof wurde das festgesetzt und so sollten auch hier die Flachdächer grundsätzlich begrünt werden.

Der Verzicht auf Regerrückhaltung vor Ort ist zu beanstanden! Der Oberlauf der Kleinen Düssel führt nur sehr wenig Wasser. Das Plangebiet speist die Kleine Düssel und die Abführung des gesamten Oberflächenwassers in die Kanalisation hätte Auswirkungen auf die Kleine Düssel, die im LPFachbeitrag nicht berücksichtigt wurden! Dieses ist nachzuholen!

Im Fachbeitrag wird unter 5.4 von „häufigem Vorkommen“ und „intensiver Beweidung“ gesprochen und daher die Fläche abgewertet. Der Gutachter sollte im Umfeld die „häufigen Vorkommen“ von Grasland nachweisen und die Intensität der Beweidung spezifizieren!

Spenden werden auf folgendem Konto gern entgegengenommen:

AGNU Haan e.V.
Stadtparkstraße Haan
Konto-Nr. 221 085
BLZ 303 512 20

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Ihr Zeichen
Bo
Ihre Nachricht vom
26.02.02
Unser Zeichen
2T2-le-ml

Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“

- Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Beteiligung der Arbeitsgemeinschaft Umwelt + Naturschutz Haan (AGNU)

Sehr geehrte Damen und Herren,

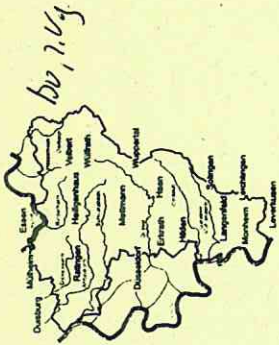
gegen den o.g. Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten jedoch zu prüfen, wie auch bei kleinräumigen Bestandsverdichtungen Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung realisiert werden können. Dies ist ein unverzichtbarer Beitrag zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes.

Mit freundlichem Gruß

i.A.



Dr.-Ing. Schitthelm



Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Postfach 22 80
42766 Haan

Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13 66

e-mail: brw@haan-online.de

Auskunft erteilt - Nebenstelle

Frau Leib - 206

Datum

25. März 2002

Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 25.03. und vom 13.05.2002
Anregung, Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung festzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch Festsetzungen zur Gestaltung befestigter Flächen sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen eingegrenzt. Eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Flächen z.B. durch Verringerung der GRZ würde auf Grund des relativ hohen Erschließungsaufwandes innerhalb des Plangebietes eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Bebauung in Frage stellen.



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Außenstelle Wuppertal · Postfach 201561 · 42215 Wuppertal

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 16 65

42760 Haan

Kontakt: Herr Raabe
E-Mail: 525.0050Ra-642-16_07
Zeichen:

fon: 0202-561294
fax: 0202-561270
Datum: 28.03.2002

Bauleitplanung – Beteiligung nach § 3 (2) Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 149 -Am Teichkamp-

Ihr Schreiben vom 26.02.2002, Az. Bo

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird angeregt, die Straßeneinmündung des Wibbelrather Weges in die Eiberfelder Straße (B 228) verkehrsgerecht für Begegnungsverkehr auf einer Länge von mindestens 20 m auf ca. 5 m auszubauen, da sich die Verkehrsbelastung auf dem Wibbelrather Weg durch das neue Baugebiet und die damit verbundenen Bautätigkeiten erheblich erhöhen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Röllinghoff)

Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau vom 28.03.2002

Der Landesbetrieb regt an, die Einmündung des Wibbelrather Weges in die B228 aufzuweiten und auszubauen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird zurückgewiesen, da der Wibbelrather Weg und die Einmündung zur B 228 außerhalb des Plangebietes liegen. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Bau-tätigkeit und das neue Wohngebiet erfordert aus verkehrstechnischer Sicht keinen Ausbau des Einmündungsbereiches. Sollte ein solches Erfordernis entstehen, so kann kein ursächlicher Zusammenhang zu dem laufenden Bebauungsplanverfahren hergestellt werden. Die bereits vorhandenen Wohnbauflächen auf Haaner und Wuppertaler Stadtgebiet sind ein Vielfaches größer, als die Arrondierung, die durch den Bebauungsplan Nr. 149 ermöglicht wird. Aufgrund der lockeren Bauweise in den Bestandsgebieten sind hier Verdichtungen möglich, die die absehbare Wohnungszahl im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 weit übertreffen werden.

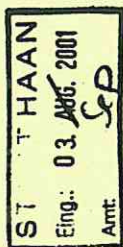
- Betriebsätze Köln/Münster
Niederlassung Aachen
Niederlassung Bielefeld
Niederlassung Bochum
Niederlassung Bonn
Niederlassung Coesfeld
Niederlassung Essen
Niederlassung Eslochen
Niederlassung Gummersbach
Niederlassung Hagen
Niederlassung Hamm
Niederlassung Köln
Niederlassung Krefeld
Niederlassung Minden
Niederlassung Mönchengladbach
Niederlassung Münster
Niederlassung Paderborn
Niederlassung Siegen
Niederlassung Weest

- Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Proficenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Grundwerb

Wolfgang Voosen
Renate Voosen

50,
b. M. Haag
wid als Anrecht zu
40878 Ratingen
Am Kleinen Rahm 68
Pl. 60/61
02102 - 842188
2. Lsg. Nr. 149

Ratingen, den 31.08.01



An den Bürgermeister
der Stadt Haan
Kaiserstraße 85
42781 Haan

Betr.: Wibbelrather Weg, Flur 7, Parzelle 392

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
im Jahre 1973 haben wir unser Grundstück am Wibbelrather Weg, Flur 7, Parzelle 392 gekauft, in der
Hoffnung dort einmal bauen zu können.

Wie wir nun gehört haben, entsteht am Teichkamp ein neues Bebauungsgebiet. Wir bitten Sie zu prüfen,
ob unser Grundstück in dieses Bebauungsgebiet einbezogen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

W. Voosen
R. Voosen

Schreiben Wolfgang und Renate Voosen, Am Kleinen Rahm 68, 40878 Ratingen
Anregung, das Flurstück Gemarkung Haan, Flur 7, Nr. 392 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 einzubeziehen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die betr. Fläche befindet sich westlich des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Siedlungsrandes innerhalb eines als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 149 soll dieser Siedlungsbereich arrendiert werden.

Der bauliche Bestand entlang des Wibbelrather Weges ist nach §34 BauGB zu bewerten; Planungsbedarf besteht insofern nicht. Eine Weiterentwicklung nach Westen liefe der beabsichtigten Arrondierung zuwider. Folglich wird dieser Bereich von den Geltungsbereichen der 15. Flächennutzungsplanänderung und vom Bebauungsplan Nr. 149 nicht erfasst.

Eheleute
Manfred und Anita Wille
Wibbelrather Weg 2a

42781 Haan

An den
Bürgermeister der Stadt Haan
Kaiserstraße 85

42781 Haan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Wir haben im Juli 1987 das unbebaute Grundstück in Haan, Wibbelrather Weg, Grundbuch Haan, Bl 3130 A, Flur 7, Flurstück 394 der Gemeinde Haan erworben (ca. 800 m² groß).

Wir beantragen hiermit, dieses Grundstück in das Bebauungsgebiet "Am Teichkamp" mit einzubeziehen.

Für einen positiven Bescheid wären wir sehr dankbar.

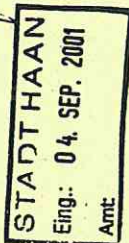
Mit freundlichen Grüßen

M. Wille Anita Wille

31.08.2001

Original am 11/16/01 M.M.

Kopie 23-01/22/19/01



Schreiben Manfred und Anita Wille, Wibbelrather Weg 2a
Anregung, das Flurstück Gemarkung Haan, Flur 7, Nr. 394 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 einzubeziehen.

Ergebnis der Prüfung:

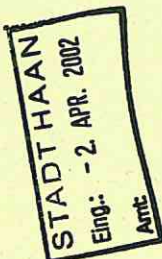
Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die betr. Fläche befindet sich westlich des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Siedlungsrandes innerhalb eines als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 149 soll dieser Siedlungsbereich arrondiert werden.

Der bauliche Bestand entlang des Wibbelrather Weges ist nach § 34 BauGB zu bewerten; Planungsbedarf besteht insofern nicht. Eine Weiterentwicklung nach Westen liefe der beabsichtigten Arrondierung zuwider. Folglich wird dieser Bereich von den Geltungsbereichen der 15. Flächennutzungsplanänderung und vom Bebauungsplan Nr. 149 nicht erfasst.

Dipl.-Finanzwirt
Friedhelm Ruffer
Steuerberater
Neuer Markt 10, 42781 Haan
Telefon (02129) 50030
Telefax (02129) 50868

10.11.02



Dipl.-Finanzwirt Friedhelm Ruffer, Steuerberater, Neuer Markt 10, 42781 Haan

Stadt Haan
-Der Bürgermeister-
Planungsamt
z.Hd. Herrn Rautenberg
Kaiserstr. 85

L 42781 Haan

Datum

28.03.2002

Betr.: Bebauungsplan Nr. 149 "Am Teichkamp"
hier: Anregungen zum Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Rautenberg,

zu dem o.a. Bebauungsplan möchte ich folgende Anregungen geben:

ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGEN

Für Teile meines Grundstücks Wibbelrather Weg 2 wird durch o.a. Bebauungsplan Baurecht geschaffen.

Während meine Nachbarn jeweils 2 gut geschnittene Baugrundstücke erhalten, soll ich von meinem Grundstück eine Teilfläche zur Erstellung des Wendehammers, der für die Erschließung des gesamten Baugebietes erforderlich ist, zu Straßenlandpreisen (Euro 20,00) an die Firma Zapf übertragen.

Weiter ist im oberen Teil nur meines Grundstücks die Kanalstrasse geplant.

Diese beiden Maßnahmen (Wendehammer und Kanalstrasse) lassen im oberen Teil meines Grundstücks nur eine sehr eingeschränkte Bebauung zu.

Damit überhaupt eine Bebauung möglich wird, müßte ich noch Grundstücksteile von meiner Schwester dazuerwerben.

Kopie sandte ich an:

- 2 -

2

ANREGUNGEN

1. Ich bitte, abweichend vom Planentwurf, um Ausweisung meines Grundstückes (statt WA 3, E, GRZ 0,3) als: 2-geschossig (II) ED, GRZ 0,4 GFZ 0,8

Gleichzeitig bitte ich um Anpassung der Höhenfestsetzung von bisher 207,0 auf 210,0 wie auch die südlichen Nachbargrundstücke sind, zumal mein Grundstück gegenüber der südlichen Fläche deutlich abfällt.

2. In den textlichen Festsetzungen darf pro Haus nur eine Familie wohnen.

Da ich das Grundstück auf Grund der anfallenden Kosten (Erschließung, Ankauf von meiner Schwester und Abfindung meiner 3 Geschwister) gezwungenermaßen bebauen muß, möchte ich meine Kinder (29 und 27 Jahre alt) als Mieter in die zu errichtenden Gebäude nehmen.

Ich beantrage daher, mein Grundstück von dieser Einschränkung zu befreien.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und Genehmigung meiner Anregungen, damit ich die Teilfläche (Wendehammer) danach an die Firma Zapf verkaufen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Ruffer

Schreiben Friedhelm Rüffer, Neuer Markt 10

Anregung, die bauliche Ausnutzung des betr. Grundstückes an die angrenzenden Bauflächen anzupassen, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen und neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung zuzulassen.

Ergebnis der Prüfung:

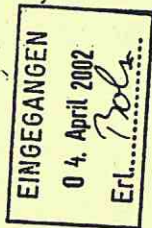
Den Anregungen wird größtenteils entsprochen.

Die angeregte Erhöhung der Ausnutzbarkeit betrifft nur einen flächenmäßig untergeordneten, innenliegenden Teil des Plangebietes sodass hieraus keine städtebaulich-stadtgestalterischen Nachteile für das Plangebiet zu befürchten sind. Sie ist im Sinne einer Gleichbehandlung aller von der Planung betroffener Grundstückseigentümer nachvollziehbar.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund der beengten Verkehrsverhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt.

Als Ergebnis einer das gesamte Plangebiet betreffenden kritischen Überprüfung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Änderung des Planentwurfs in den bisherigen WA1- und WA2- Gebieten die Höhenfestsetzungen reduziert. In Anpassung an das südlich angrenzende WA2-Gebiet wurde deshalb die maximale Gebäudehöhe nicht mit 210m ü.N.N., sondern mit 209m ü.N.N. festgesetzt.

Johanna und Emil Marquardt, Wibbelrather Weg 4, 42781 Haan
Andreas Marquardt, Wibbelrather Weg 4, 42781 Haan



Stadt Haan
Planungs- und Vermessungsamt

Verwaltungsgebäude 2
Alleestr. 8

42781 Haan

Haan den 02.04.2002

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 149, Am Teichkamp, öffentliche Auslegung

Zum o.g. Plan bringen wir als Eigentümer der Parzellen 544, 556, 557, 558 und 559 folgende Anregungen vor:

1. Wir regen an, die bauliche Nutzbarkeit aller Grundstücke im Plangebiet gleich zu handhaben und somit auch für die Grundstücke im WA3 Gebiet eine GRz von 0,4 und eine GFz von 0,8 auszuweisen.
Ebenso soll die zulässige Geschosshöhe wie auf den Nachbargrundstücken II betragen.
2. Auch auf unseren Grundstücken sollen Einzel und Doppelhäuser als Bauform zulässig sein.
Um ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus zu erleichtern sollte eine untergeordnete Einliegerwohnung pro Haus generell in allen Baugebieten zulässig sein.
3. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist für uns als Eigentümer nicht nachvollziehbar, da die Geländehöhe nicht angegeben ist.
4. Der Ausgleich für die Bebauung unser Grundstücke soll möglichst auf unseren eigenen Grundstücken unter Einschluss der Parzelle 559 festgesetzt werden.

Begründung:
Auch in den lockeren bebauten Randbereichen der Siedlung gilt das generelle Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Eine geringfügige Erhöhung der Wohnungszahl ist mit der geplanten Erschließung noch verträglich.

Die bisherige Planung benachteiligt darüber hinaus die privaten Grundeigentümer gegenüber dem Vorhabenträger. Dies wird um so deutlicher wenn man berücksichtigt das der Vorhabenträger zur Abrechnung der Erschließungskosten eine gleichmäßige Verteilung nach Flächenanteil bei sehr unterschiedlicher Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke vorgeschlagen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Johanna Marquardt

Johanna Marquardt

Emil Marquardt

Emil Marquardt

Andreas Marquardt

Andreas Marquardt

Schreiben Johanna und Emil Marquardt, Wibbelrather Weg 4

1./Anregung, die bauliche Ausnutzung des betr. Grundstückes an die angrenzenden Bauflächen anzupassen, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen und neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung zuzulassen.

2./Anregung, die landschaftspflegerische Kompensation auf den eigenen Grundstücksflächen festzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung zu 1. wird teilweise entsprochen.

Die angeregte Erhöhung der Ausnutzbarkeit betrifft nur einen flächenmäßig untergeordneten, innenliegenden Teil des Plangebietes sodass hieraus keine städtebaulich-stadtgestalterischen Nachteile für das Plangebiet zu befürchten sind. Sie ist im Sinne einer Gleichbehandlung aller von der Planung betroffener Grundstückseigentümer nachvollziehbar.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund der beengten Verkehrsverhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt. Als Ergebnis einer das gesamte Plangebiet betreffenden kritischen Überprüfung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Änderung des Planentwurfs sämtliche diesbezgl. Werte reduziert. In Anpassung an das südlich angrenzende WA2-Gebiet wurde die maximale Gebäudehöhe mit 209m ü.N.N. festgesetzt.

Der Anregung zu 2. wird nicht entsprochen.

Als Abwägungsergebnis der landschaftspflegerischen Belange wurde innerhalb der geplanten Bauflächen ein jeweilig zumutbares und städtebaulich sinnvolles Maß an grundstücksbezogenen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Für den Großteil des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde eine eigene Sammelausgleichsfläche festgesetzt. Diese Vorgehensweise entspricht, wie oben bereits angegeben, dem Gleichbehandlungsgrundsatz und ermöglicht zudem eine effektive Pflege und Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen. Bezogen auf die Vorteile, die sich durch die Bauleitplanung für die betroffenen Grundstücksbesitzer ergeben, sind die jeweiligen „Belastungen“ durch notwendige Kompensationsmaßnahmen vernachlässigbar gering.

Sabine Ziegler
Wibbelrather Weg 6
42781 Haan

bo, 7.6.02

EINGEGANGEN
02. April 2002
Erl.....

Stadt Haan
Planungsamt
Z. Hd. Herrn Bolz
Kaiserstr. 85

42781 Haan

Haan, den 30.03.2002

Entwurf Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“
Anregung gem. § 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Bolz,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplanentwurf gebe ich gem. § 3 BauGB fristgerecht folgende Anregungen:

1). Die überbaubare Fläche für das Flurstück 403 im Bereich des vorhandenen Gebäudes Wibbelrather Weg 6, sollte -wie in der Anlage 1 dargestellt- verändert werden.

Dies ermöglicht die Verlegung der Garage (1) auf die westliche Seite des Gebäudes mit Zufahrt vom Wibbelrather Weg bzw. die Errichtung z.B. eines Wintergartens, der dann vom Wohnbereich aus zu erreichen ist.

Insbesondere die Gebäudefront (E,F) steht aufgrund dieses Entwurfes nur zur Hälfte für gestalterische Maßnahmen zur Verfügung.

2). Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Pflanzgebot von Hecken an einigen Außengrenzen des Bebauungsplangebietes und zur Abgrenzung privater Grundstücke von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) vor.
In der Anlage 2 ist das Heckenpflanzgebot gekennzeichnet, das dieser Regel nicht entspricht.

Seite 2 zum Schreiben vom 30.03.2002-03-31
An die Stadt Haan –Planungsamt-

2) Hier handelt es sich um das einzige Heckenpflanzgebot, das private Grundstücke voneinander trennt und außerdem ein Baufenster durchschneidet. Meines Erachtens sollte auch hier eine offene Gestaltung wie bei allen anderen privaten Grenzen möglich sein, damit keine optische Abgrenzung des bestehenden Gebäudes Wibbelrather Weg 6 erfolgt, welches ansonsten als Orientierung für die Gebäudeflucht an der Straße „Am Teichkamp“ und auch für die Art der Einfriedungen im gesamten Bebauungsplangebiet dient und damit dazugehört.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe in Erwartung einer positiven Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Ziegler

Anlagen

Original erhalten.
Haan, den

Schreiben Sabine Ziegler, Wibbelrather Weg 6

- 1./ Anregung, die überbaubare Fläche auf dem betreffenden Grundstück zu vergrößern.
- 2./ Anregung, die zeichnerisch festgesetzte Heckenpflanzung zu streichen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung zu 1. wird entsprochen.

Ein Ausnutzungsgrad, wie in der angeregten Form, wäre ohne das Zustandekommen des Bebauungsplanes bereits heute gemäß §34 BauGB möglich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Verschlechterung dieser Situation nicht durchsetzbar.

Der Anregung zu 2. wird entsprochen.

Der festgesetzte Heckenstreifen setzt eine Grundstücksparzellierung voraus, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht besteht und engt insofern eine plangemäße Ausnutzung des betreffenden Grundstücks ein. Deshalb kann die entsprechende Festsetzung auf dem Grundstück, sowie entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung entfallen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen ist eine indirekte, alle Bauflächen betreffende Heckenfestsetzung enthalten

Auf Grund der geringen Flächengröße der Festsetzung sind durch die Streichung keine Auswirkungen auf die landschaftspflegerische Gesamtbilanzierung zu verzeichnen.

Andreas und Christiane Seiffert
Honigloch 1

42549 Velbert

Andreas und Christiane Seiffert, Honigloch 1, 42549 Velbert

Stadt Haan
Planungsamt
Z. Hd. Herrn Bolz
Kaiserstr. 85

42781 Haan

50, 7, 1/2



Velbert, den 30.03.2002

**Entwurf Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“
Anregung gem. § 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bolz,
sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 des BauGB geben wir zum „Entwurf Bebauungsplan Nr. 149“ der Stadt Haan
fristgerecht folgende Anregung:

1) Die textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanentwurfes enthalten eine
Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je
Wohngebäude.

Wir beabsichtigen jedoch auf dem Flurstück Nr. 403 der Flur 7, Gemarkung Haan, ein
Mehrgenerationenhaus im Familienverbund zu errichten.
Dies ist durch zwei Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in einem Wohngebäude
sinnvoller umzusetzen, als in einem Doppelhaus.

Der Planbetreiber, die Fa. Zapf GmbH aus Bayreuth, hielt diese Möglichkeit in der
Besprechung von Oktober 2001 ausdrücklich für realisierbar.

Durch eine Modifizierung dieser textlichen Vorgabe könnte obige Planung umgesetzt
werden, ohne die Gesamtzahl der maximal möglichen Wohneinheiten für das
Flurstück 403 -und somit auch für das gesamte Wohngebiet- zu überschreiten.

Bitte gestatten Sie uns hierzu auch den Hinweis auf die hinreichende aktuelle
Rechtsprechung.

Seite 2 zum Schreiben vom 30.03.2002
An die Stadt Haan – Planungsamt

- 2) Der o.g. Bebauungsplanentwurf sieht ein Heckenpflanzgebot vor, u.a. zwischen den
noch zu teilenden Grundstücken des Flurstückes 403.
- Wir beziehen uns hier auf Punkt 2 im Schreiben vom 30.03.2002 der Frau Sabine
Ziegler und geben ebenfalls die dort genannte Anregung, hier eine offene Einfriedung
der zukünftigen Grundstücksgrenzen zuzulassen, wie bei allen anderen privaten
Grundstücken im genannten Bebauungsplanentwurf auch.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben in der Hoffnung auf
eine baldige positive Mitteilung Ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Seiffert


Christiane Seiffert

Schreiben Andreas und Christiane Seiffert, Honigloch 1, 42549 Velbert

1./ Anregung, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen.

2./ Anregung, die zeichnerisch festgesetzte Heckenpflanzung zu streichen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung zu 1. wird entsprochen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund der beengten Verkehrsverhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt

Der Anregung zu 2. wird entsprochen.

Der festgesetzte Heckenstreifen setzt eine Grundstücksparzellierung voraus, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht besteht und engt insofern eine plangemäße Ausnutzung des betreffenden Grundstücks ein. Deshalb kann die entsprechende Festsetzung auf dem Grundstück, sowie entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung entfallen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen ist eine indirekte, alle Bauflächen betreffende Heckenfestsetzung enthalten

Auf Grund der geringen Flächengröße der Festsetzung sind durch die Streichung keine Auswirkungen auf die landschaftspflegerische Gesamtbilanzierung zu verzeichnen.

Franz Bönisch
Ostpreussenstr. 33
40822 Mettmann

Mettmann, 02.04.02

EINGEGANGEN
U 3. April 2002
Erl.....
Bönisch

STADT HAAN
Der Bürgermeister
Planungsamt
Haan, den 3.4.02

Stadt Haan
Planungsamt
Alleestr. 8
42781 Haan

Betr.: Stadt Haan
Bebauungsplan Nr. 149, Am Teichkamp
Begründung der Fassung vom 04.02.02

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstückes Am Teichkamp, Flur 7, Parz. 402 und habe in den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Einsicht genommen.

Dabei ist gemäß den textlichen Festsetzungen lt. I.1.2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Dagegen erhebe ich hiermit fristgerecht Einspruch, da meines Erachtens diese vorgenannte Beschränkung für meine Parzelle weder wirtschaftlich sinnvoll noch angemessen ist. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes meines Grundstückes beantrage ich hierfür die planungsrechtliche Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Bönisch

Franz Bönisch

Schreiben Franz Bönisch, Ostpreussenstraße 33, 40822 Mettmann
Anregung, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird entsprochen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund der beengten Verhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt

Luzia Ulbig
An der Bellekuhl 27 a
42781 Haan

An die
Stadtverwaltung Haan
- Planungsamt -
Alleestr. 8
42781 Haan

Bebauungsplan Nr. 149 "Am Teichkamp"
hier: Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 7,
Flurstück 401 erhebe ich folgende Einwendung:

In der Begründung zum BP ist unter Ziffer 2.1 Art und Maß der
baulichen Nutzung festgesetzt, dass in dem Baugebiet nur eine
Wohneinheit je Wohngebäude errichtet werden kann. Gegen diese
Beschränkung erhebe ich Widerspruch, da ich unter diesen Um-
ständen ein Haus wirtschaftlich nicht errichten kann. Eine Er-
höhung des Verkehrsaufkommen, wie dies als Begründung für die
Festsetzung gesehen wird, kann von mir nicht nachvollzogen werden,
da bei dieser geringen Anzahl von neuen Häusern das zusätzliche
Verkehrsaufkommen mehr als geringfügig sein wird.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie meine Einwendung berücksichtigen
und min. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulassen würden.

Mit freundlichen Grüßen

L. Ulbig

2.4.2002

Haan, den 2.4.2002

EINGEGANGEN
03. April 2002
Erl.
Koppel

STADT HAAN
Der Bürgermeister
Planungsamt
Haan, den 3.4.02.

Schreiben Luzia Ulbig, An Der Bellekuhl 27a
Anregung, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird entsprochen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist ange-
sichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund
der beengten Verkehrsverhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt

So. 1/14

Norbert Bönisch
Gördelerstr. 5
42781 Haan

2. April 2002

Schreiben Norbert Bönisch, Gördelerstraße 5
Anregung, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei heraufzusetzen.

Norbert Bönisch, Gördelerstr. 5, 42781 Haan
An das
Bauamt der Stadt Haan
Alleestr. 8
42781 Haan

EINGEGANGEN
03. April 2002
Erl. ...
Koppel

STADT HAAN
Der Bürgermeister
Planungsausschuss
Haan, den 3. 4. 02.

Betreff: Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren!

Hiermit möchte ich zum Bebauungsplan Nr. 149 folgenden Einspruch erheben:

Das Grundstück - Gemarkung Haan, Am Teichkamp, Flur 7, Flurstück 400 - ist als Baugrundstück mit einer Wohneinheit ausgewiesen. Ich möchte, dass es geändert wird und 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit freundlichen Grüßen
N. Bönisch

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird entsprochen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der geringen Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten vertretbar, wird aber auf Grund der beengten Verkehrsverhältnisse auf den Bautyp des Einzelhauses beschränkt

**Anregungen zum Entwurf der 15. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Rahmen des §13 BauGB mit dem
Ergebnis der Prüfung**

Postfachanschrift: Kreisverwaltung Mettmann • Postfach • 40808 Mettmann

Bürgermeister
Planungsamt
Postfach 1665



kreis mettmann

Der Landrat

42760 Haan

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

in: Schreiben v.03.05.2002, Az.: 61-1tau/
Auskunft erteilt Herr Zellin
— Adresszeichen 63-2/11 Ze
Tel. (02104) 99-2607
Fax (02104) 99-5602
Joerg Zellin@Kreis-Mettmann.de
E-Mail
Datum: 29.05.2002

**15. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Teichkamp“
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Zu o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus planungsrechtlicher bzw. bauaufsichtlicher Sicht:

Die Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes 1999 ist auf Grund der Planunschärfe dieses Planes nicht ganz eindeutig. Diese Fläche befindet sich auf der Grenze zwischen der Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Regionaler Grünzug, Grundwasser- und Gewässerschutz“ und „Allgemeiner Siedlungsbereich“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt diesen Bereich z.Z. tlw. als Wohnbaufläche“ und tlw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 und eine klare Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich. Diese Problematik der eindeutigen Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB wird durch dieses Bauleitplanverfahren gelöst und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Daher wird aus planungsrechtlicher/bauaufsichtlicher Sicht die Arondierung für sinnvoll erachtet.

Aus Sicht meines Amtes für Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft:

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit giedernden oder belebenden Elementen“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Dienstgebäude
Geithaus 14 23
40822 Mettmann
(Teleadresse)

Besuchszeit
8.30-12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt:
7.30-12.00 Uhr und
Do. v. 14.00-17.30 Uhr

Telefon (Zentrale)
(02104) 99-0
Hilfeschleife
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Telefax (Zentrale)
(02104) 99-4444;
Notlinie nach 15.30 Uhr:
(02104) 99-3301

Konten
Kreiskassenzentrale
(BLZ 301 303 00)
Postbank Essen 882 23 - 698
(BLZ 380 100 43)

Kreis Mettmann
Der Landrat

zum Schreiben vom 29.05.2002 in Bürgermeister Haan

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB müssen von hier der Landschaftsbeirat, der Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung sowie der Kreisausschuss Gebietsentwicklung 99 liegen und im Flächennutzungsplan derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind ist eine Beteiligung der v.g. Gremien erst nach der landesplanerischen Abstimmung sinnvoll. Sobald die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt worden ist, werde ich die o.g. Gremien beteiligen.

Aus Sicht meiner Unteren Landschaftsbehörde sind die Flächen und deren Umfeld für die Naherholung und die Biotopvernetzung durchaus von Bedeutung.

Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde:

Allgemeine Wasserwirtschaft

Im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen derzeit wasserwirtschaftliche Mißstände. Diese können beseitigt werden, sofern die nachstehenden Ausführungen beachtet werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf meine Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.02.2002, Az.: 63-2/11 Ze zu dem Bebauungsplan Nr. 149.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die eine Entwässerung im Mischsystem über die vorhandene Mischwasserkanalisation vorsieht. Nach Kenntnis meiner Unteren Wasserbehörde soll das im Einzugsgebiet anfallende Mischwasser dem Regenüberlaufbecken (Tückmante) zugeführt werden. Von dort aus kann Mischwasser gedrosselt bzw. mittels Beckenüberlauf in den Obgrünener Bach und im weiteren Verlauf in die Kleine Düssel gelangen. Der Obgrünener Bach führt durch die fachtechnisch abgrenzte Wasserschutzzone III A, die Kleine Düssel durch die fachtechnisch abgrenzte Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Vohwinkler Straße der Stadtwerke Haan.

Die seit dem 21.03.2002 gültige Wasserschutzzoneverordnung für die Wassergewinnungsanlage Vohwinkler Straße sieht einen Verbotstatbestand für die Einleitung von Schmutzwasser in oberirdische Gewässer vor, die anschließend die Zone II durchfließen. Das vorgesehene Entwässerungskonzept ist vor diesem Hintergrund kritisch zu bewerten. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bedingt eine Erhöhung der Abwassermengen und führt somit zu einer Verschlechterung der ohnehin bedenklichen Situation. Die Einleitung von unbehandeltem Schmutzwasser in einen Vorfluter, der im weiteren Verlauf die Schutzzone II durchfließt, stellt ein erhebliches Gefährdungspotential dar.

Vor der Schaffung weiteren Platzungs- und Baurechts muss abschließend geprüft und beschlos- sen werden, wie die abwassertechnische Situation entschärft werden kann. Ein Lösungsansatz ist, eine weitergehende Behandlung der Abwässer (z. B. mittels Bodenfilter) durchzuführen.

Im Auftrag

Worm

Schreiben des Kreises Mettmann vom 29.05.2002

1./ Der Kreises Mettmann als Träger der Landschaftsplanung beabsichtigt, seine Gremien erst nach Vorliegen einer landesplanerischen Stellungnahme zu beteiligen, da er Aussagen im Verhältnis zwischen dem Gebietsentwicklungsplan als Landschaftsrahmenplan und der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung erwartet, die für seine Beurteilung maßgeblich sind. Es wird auf die Bedeutung der von der Planung betroffenen Flächen für die Naherholung und für die Biotopvernetzung hingewiesen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis, dass noch keine abschließende Stellungnahme des Kreises als Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Frist bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann solange nicht in Kraft treten, wie der Kreis als Träger der Landschaftsplanung seinen Widerspruch aufrecht hält.

Aus Sicht der Stadt Haan werden erst durch die Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung naturschutzrechtlicher Kompensationsflächen, die geeigneten Voraussetzungen zur Biotopvernetzung und Naherholung geschaffen. Gegenüber einer neuen Wohnbauflächenausweisung von 0,3 ha, deren Relevanz auf Flächennutzungsplanebene durchaus unterschiedlich bewertet werden kann, erfolgt die Darstellung von 0,7 ha als Ausgleichsfläche. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sichert keine wirksame Biotopvernetzung.

Erst durch die Festsetzung der Kompensationsfläche entlang der ehemaligen Straßenbahntrasse werden auf der bislang landwirtschaftlich nutzbaren Fläche bestehende Biotopelemente dauerhaft gesichert und ein sinnvoller Biotopverbund in Ost-West- Richtung geschaffen

2./Aus Sicht der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde wird angeregt, die wasserwirtschaftlichen Mißstände vor der Schaffung weiteren Planungs- und Baurechts zu entschärfen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Betriebspunktes Tückmantel (Regenüberlauf-/ Regenrückhaltebecken). Für die Entwässerung dieses Einzugsbereiches im Mischsystem zum o.g. Betriebspunkt liegt die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung vor (siehe Stellungnahme vom 27.03.2002, Eingang 3.4.2002). Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 149 geplanten zusätzlichen entwässerungsrelevanten Flächen sind bereits in der Bemessung des Einzugsbereiches enthalten. Hinsichtlich der entwässerungstechnischen Belange sind weitere Abstimmungsgespräche, wie am 11.6.2002 beim Kreis erörtert, mit den zuständigen Fachbehörden zu führen. Die Stellungnahme des Kreises bedingt keine Änderungen des Bebauungsplanes. Eine Relevanz für das Flächennutzungsplanverfahren liegt nicht vor.

STADT HAAN
Ting.: 21. MAI 2002

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stadt Wuppertal - Ressort 101 - 42269 Wuppertal (Postanschrift)

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Es informiert Sie Frau Bollhorst

Telefon (0202) 563 - 4298

Fax (0202) 563 - 8493

E-Mail barbara.bollhorst@gb1.wuppertal.de

Zimmer 301

Sprechzeiten Mo - Do 08.30 - 15.00 Uhr,
Fr. 08.30 - 13.00 Uhr

(nach Vereinbarung)

Zeichen 101.21

Datum 10.05.02

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
hier: 15. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans „ Am Teichkamp“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hier auf die im Verfahren zum B-Plan 149 „Am Teichkamp“ mit Schreiben vom 28.06.01 zugesandten Anregungen hinweisen, die auch für die o.a. Flächennutzungsplanänderung relevant ist. Wie Sie auch in Ihrem Schreiben vom 29.04.02 bestätigten, bitten wir um Prüfung und Berücksichtigung bei Ihrer Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Bollhorst

O:\FNPA\Nachbargemeinden\04_ Stadt Haan\10_05_02_15_FNP_A.doc

Sie erreichen uns mit der Schwelbahn, Station Aller Maird
und mit den Buslinien 608, 610, 624, 632 und 332
Haltestellen Heubusch und -koordinat

Bahnverbindung
Stadtplanungskasse Wuppertal
100 715 (BZ 330 300 00)

Telefon-Zentrale: (0202) 563 - 0
Internet: www.wuppertal.de

Schreiben Stadt Wuppertal vom 10.05.2002

Verweis auf die mit Schreiben vom 29.04.2002 zum Bebauungsplan Nr. 149 vorgebrachten Anregungen, welche auch für die 15. Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Nach dem Ausbau der A 46, der Autobahnausbaustelle Haan-Ost und dem bevorstehenden Lückenschluss der L 357n zwischen Haan und Solingen wird der verkehrsgerechte Ausbau des Straßennetzes in diesem Bereich, wie er im Flächennutzungsplan der Stadt Haan enthalten ist, abgeschlossen. Es besteht kein Erfordernis für weitergehende Maßnahmen.

Durch die Verlegung der Busbuch und die Schaffung eines Rechtsabbiegers in Richtung der Anschlussstelle Haan-Ost hat der Landesbetrieb den Umbau im Kreuzungsbereich der B 228/L 357 (Polnische Mütze) beendet. Dennoch schließt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkt die Anbindung großer Gewerbebauflächen hierüber zur A 46 aus.

Da Erschließungsalternativen mittel- bis langfristig möglicher gewerblichen Bauflächen im Westen Vohwinkels auf Wuppertaler Stadtgebiet zur Verbindung mit der Autobahn A 46 bestehen, wird keine Notwendigkeit gesehen, die Elberfelder Straße (B 228) in Höhe Wibelrath aufwändig zu begründen. Neben der zweifelhaften verkehrlichen Wirksamkeit der Maßnahme schließen bereits ihre landschaftszerstörerische Wirkung in einem regionalen Grünzug und die massive Beeinträchtigung schon heute vorhandener, zu schützender Haaner Wohngebiete derartige Überlegungen aus. So ist zum Beispiel die Trasse der ehemaligen Korkenzieherbahn auf Haaner Stadtgebiet im Landschaftsplan des Kreises Mettmann gesamthaft als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt und von höchstem ökologischen Wert.

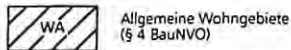
Andererseits wurden bei früheren Diskussionen Verbindungsmöglichkeiten auf Wuppertaler Stadtgebiet (z.B. die vorgesehene Autobahntrasse zur Verlängerung der A 31) nicht ausreichend gewürdigt.

Zum Bauleitplanverfahren Nr. 966 der Stadt Wuppertal, das einen Teilbereich der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes in Vohwinkel erfasst, hat die Stadt Haan zuletzt am 03.12.1997 Stellung genommen. Zusammenfassend hat die Stadt Haan im Verfahren angeregt:

1. verkehrsentensive Betriebe auszuschließen und den Störgrad im Verfahren anzugeben,
2. durch ein Verkehrsmanagement den Anlieferverkehr über den Westring zu führen,
3. Aussagen zur Gesamtplanung für den Verschiebebahnhof vorzulegen.

Legende der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0.8 Geschößflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse:

z.B. II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen:

H m (NN) max. Gebäudehöhe in Metern über NN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



innere Einteilung als Hinweis
(P = Parken)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Entwicklung einer offenen Gebüschflur

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Anpflanzen von geschnittenen Hecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

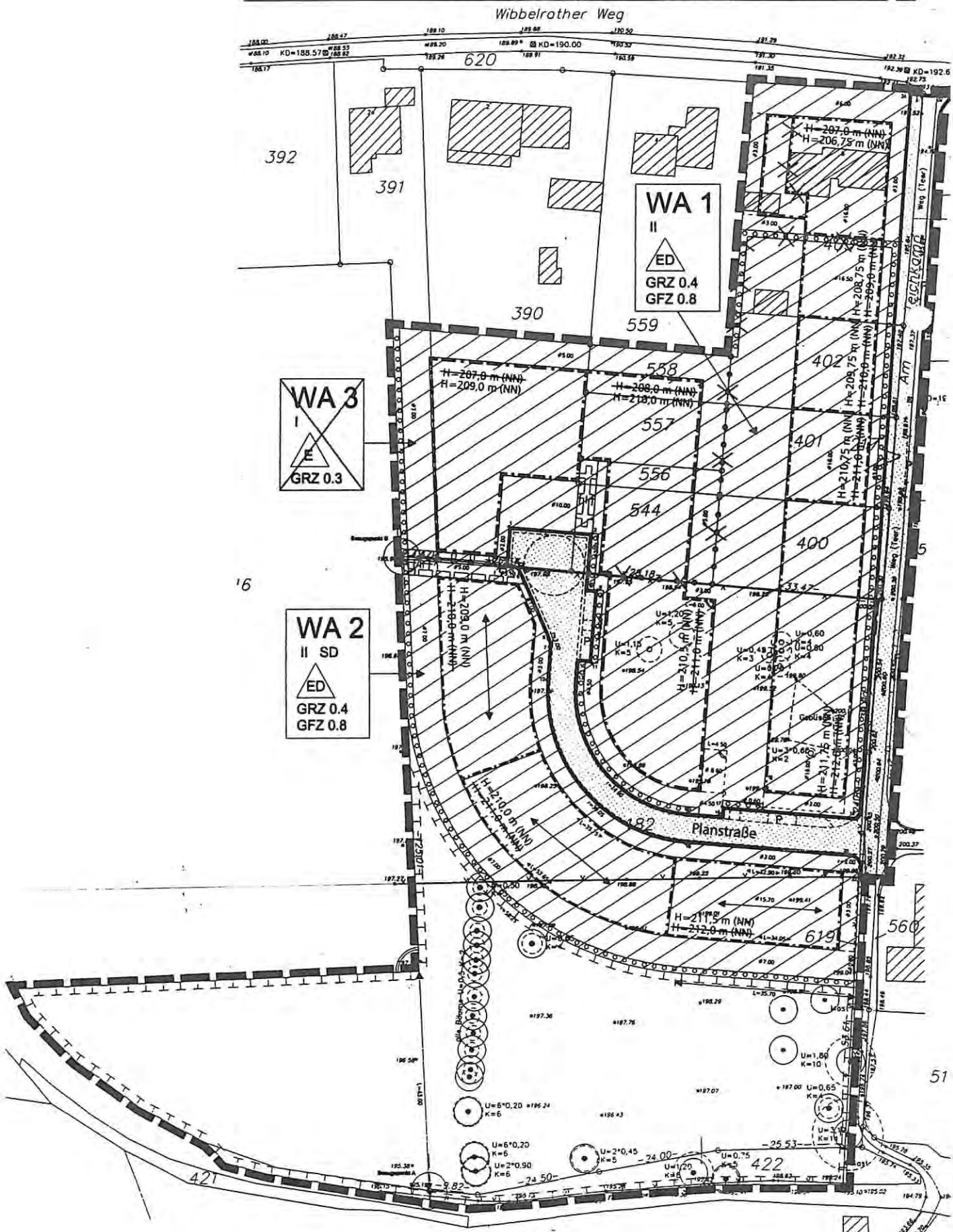


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(z.B. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

SD
Dachgestaltung:
Satteldach
(§ 86 (4) BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 149 'Am Teichkamp' (Entwurf)



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 149 'Am Teichkamp'

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 ~~Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf eine Wohneinheit beschränkt. Von dieser Beschränkung ist das vorhandene Wohngebäude Wibelrather Weg 6 ausgenommen.~~

In Einzelhäusern ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten beschränkt. In Doppelhäusern ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt (§9 (1) Nr.6 BauGB).

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m³ umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen entsprechend der Mindestanforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 zu treffen. Dabei ist ein ermitteltes resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von R_w res 35 dB einzuhalten und baulich umzusetzen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser

Flächenbefestigungen, wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.2. Entwicklung einer offenen Gebüschflur

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine offene Gebüschflur zu entwickeln, wobei 20% der Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen sind. Die übrigen Bereiche sind durch abschnittsweise 3- 5- jährige Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)

6.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind 9 Bäume in offenen Baumscheiben zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

6.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist auf Grundstücken größer als 300 m² je Grundstück 1 Baum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Weiterhin sind im Bereich der Planstraße 6 Bäume auf Privatgrund zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung genauer festzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden.

6.3 Anpflanzen von Hecken

Auf den mit einem Pflanzgebot versehenen privaten Wohngrundstücksflächen sind geschnittene Hecken anzulegen. Es können bis zu 5 lfd. m je Baugrundstück für Grundstückszufahrten und Hauszugängen von Heckenpflanzungen freigehalten werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauBG)

Die zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

Pflanzlisten

1. Fläche für Maßnahmen gemäß §9(1) Nr.20 BauGB

Bäume

Qualitäten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Qualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Arten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster

2. geschnittene Hecken

Qualitäten: Heckenpflanze, ohne Ballen, 100-125 cm

Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn

3. Straßenbäume

Qualitäten: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Arten:

Ulmus hybrida „Plantijn“	schmalkronige „Resista“-Ulme
Tilia cordata „Greenspire“	Stadt-Linde

4. Bäume auf Privatgrund

Qualitäten: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verklinkern oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bis zu max. 20 % der jeweiligen Fläche von der vorgekennzeichneten Materialwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind unzulässig.

1.2 Dachflächen

Dachflächen sind mit einer Neigung von 17 bis 40 Grad zulässig.

Dachaufbauten sind nur bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für die Dachflächen sind nur anthrazitfarbene oder rotbraune Dachpfannen zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Fassadengestaltung sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

1.4 Garagen

Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für andere Nutzungen festgesetzt sind, müssen gärtnerisch so gestaltet sein, dass die natürliche Niederschlagsversickerung gewährleistet ist.

2.2 Einfriedungen

In den Vorgartenbereichen sind Zäune und Mauern als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,20m zulässig. Sichtschutzblenden sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Länge von max. 3,00m (gemessen ab der Gebäudeflucht) und in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

2.3 Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter mit Pflanzen und Sträuchern derart zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind u. U. mit Kampfmitteln belastete Flächen enthalten. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher aus Sicherheitsgründen vor der Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) die Erstellung von Probebohrungen sowie eine Überprüfung von Teilflächen des Baugebietes mit ferromagnetischen Sonden durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst.

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 149 'Am Teichkamp'

Begründung der Fassung vom ~~04.02.2002~~ 26.04.2002

Inhalt

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans und allgemeine Ziele

- 1.1 Plangebietsabgrenzung
- 1.2 Bisherige Nutzung
- 1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Erfordernis und Anlass der Planung
- 1.5 Städtebauliche Planung

2. Begründung der Planinhalte

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bauweise
- 2.3 Stellplätze und Garagen
- 2.4 Nebenanlagen
- 2.5 Gestalterische Festsetzungen
- 2.6 Verkehr
- 2.7 Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
- 2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Umweltverträglichkeit

- 3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3.2 Schallschutz

4. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

- 4.1 Versorgung
- 4.2 Entwässerung

5. Soziale Belange

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Finanzierung

8. Flächenbilanz

9. Hinweise

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans und allgemeine Ziele

1.1 Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze der Stadt Haan nördlich der BAB 46. Es wird begrenzt durch rückwärtige Grundstücksflächen am Wibbelrather Weg im Norden, die Straße 'Am Teichkamp' im Osten, eine ehemalige Straßenbahntrasse (heute Fußweg) im Süden und landwirtschaftliche Flächen / Brachflächen im Westen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2 Bisherige Nutzung

Am Wibbelrather Weg im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine lockere Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken. Daran anschließende Parzellen werden als Hausgärten genutzt. Sie sind teilweise über die Straße 'Am Teichkamp' erschlossen.

Der rückwärtige, südliche Bereich des Plangebietes fällt in Richtung Süden leicht ab. Die Flächen sind unbebaute Brach-/Weideflächen und werden heute nur teilweise genutzt.

Das Plangebiet ist Teil einer kleinen, stadträumlich isolierten Siedlungseinheit mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und befindet sich auf einem topografischen Hochpunkt.

Die Straße 'Am Teichkamp' hat lediglich Erschließungsfunktion für die privaten Grundstücke des Siedlungsbereiches und ist als Sackgasse ausgebildet. In südlicher Verlängerung führt eine Fußwegeverbindung über eine Anliegerstraße zur Bushaltestelle an der Elberfelder Straße. Eine weitere Fußwegeverbindung befindet sich auf der ehemaligen Straßenbahntrasse südlich des Plangebietes.

1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen liegen im Außenbereich und werden nach § 35 BauGB bewertet. Aufgrund dieses vorhandenen Planungsrechtes sind die Grundstücke derzeit nicht bebaubar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes 'Wohnbaufläche', im südlichen und westlichen Randbereich 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Die festgesetzten Bauflächen reichen teilweise über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus, teilweise bleiben sie dahinter zurück.

~~Die Überschreitung ist unwesentlich und entspricht der Vorgabe, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht als parzellenscharf aufzufassen sind. Durch die aus dem Bebauungsplan entwickelte Bebauung wird im Bezug zur vorhandenen Örtlichkeit (Erschließungsstruktur, Topografie) eine harmonische Ortsrandarrondierung geschaffen.~~

Zur Eindeutigkeit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Kreis Mettmann eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die südliche Teilfläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Dieser setzt hier als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen fest. Bestandteil der Planung ist eine vollständige Kompensation der durch die geplante Bebauung entfallenden ökologisch geringwertigen Flächen innerhalb des

Plangebietes. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird den Zielen der Landschaftsplanung, hier insbesondere einer wirksamen Ortsrandeingrünung und Stärkung der Biotop - Vernetzungsfunktion der Kleinbahntrasse entsprochen. Das Plangebiet liegt in der vorgesehenen Wasserschutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung liegt als Entwurf vor, ist jedoch noch nicht verabschiedet.

1.4 Erfordernis und Anlass der Planung

Für den Bebauungsplan besteht ein Aufstellungsbeschluss der Stadt Haan aus dem Jahr 1996. Ziel ist es, Wohngrundstücke zu entwickeln, die sich städtebaulich und architektonisch in die Eigenart der Umgebung einfügen. Mit der Planung soll neben einer Neuerschließung der südlich gelegenen Parzelle Nr.182 auch eine Bebaubarkeit der tiefen Gartengrundstücke am Wibbelrather Weg ermöglicht werden. Dies ist nur durch die Entwicklung eines Bebauungsplanes möglich.

1.5 Städtebauliche Planung

Für die städtebauliche Planung sind im Vorfeld bereits Konzepte erarbeitet worden, die mit Eigentümern des Wibbelrather Weges / Am Teichkamp erörtert wurden. Deren Anregungen sind in das vorliegende, konkretisierte Konzept eingeflossen. Die Planung sieht vor, an der Straße 'Am Teichkamp' im vorderen Teil eine Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zu entwickeln. Hier sind bereits Grundstücksteilungen vorgenommen worden, die im Konzept berücksichtigt werden. Auf der rückwärtigen, nach Süden orientierten großen Parzelle soll eine lockere Doppelhausbebauung entstehen, die über einen Stichweg von der Straße 'Am Teichkamp' erschlossen wird.

Der Stichweg ist so angelegt, dass auch die tiefen Gartengrundstücke der Bebauung am Wibbelrather Weg hier rückwärtig erschlossen werden und eine verträgliche bauliche Nutzung mit Einzelhäusern Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden kann.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes für die Neubebauung sowie des Bestandes am Wibbelrather Weg werden die Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete WA 1 –WA 3 und WA 2 festgesetzt. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen schließen die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet aus.

Die Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlage für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der vorgesehenen Baustruktur und der geplanten wie auch der Umgebungsnutzung nicht erwünscht.

~~Gemäß den textlichen Festsetzungen ist in den Baugebieten die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Mit der Festsetzung soll die Entwicklung von Geschosswohnungsbau in diesem eher locker strukturierten Siedlungsbereich ausgeschlossen werden. Eine von der vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur, z.B. Eigenheime mit 2 und mehr Woh-~~

nungen, würden durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die geplanten, bewusst gering dimensionierten Straßenräume überlasten.

Eine Ausnahme bildet das vorhandene Wohngebäude Wibelrather Weg Nr. 6 aufgrund seiner Grundstücksgröße, des Zuschnittes und der Lage am Siedlungseingang.

...erfolgt eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude insofern, als dass in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht neben der Realisierung des klassischen Doppelhauses auch ein Zweifamilienhaus (für z.B. das Mehrgenerationenwohnen). Eine von der vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur, z.B. Doppelhäuser mit 4 und mehr Wohnungen, würden durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die geplanten, bewusst gering dimensionierten Straßenräume überlasten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete WA 1 und 2 durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Im WA 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, da hier im Inneren des Plangebietes auf den rückwärtigen Gartenflächen des Wibelrather Weges auf einem topografischen Hochpunkt eine Bebauung mit einer etwas geringeren Verdichtung entwickelt werden sollte. Dies äußert sich auch in der hier festgesetzten eingeschossigen Bauweise. Dichte und Nutzungsgrad von GRZ und GFZ aller der Baugebiete liegen somit innerhalb der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte. Die überwiegende Zweigeschossigkeit orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

In den Baugebieten werden maximale Gebäudehöhen bezogen auf NN festgesetzt. Die sehr differenzierten Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet.

Die Höhenfestsetzungen sollen sicherstellen, dass zu keiner unerwünschten störenden Höhenentwicklung im städtebaulichen Gesamterscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers kommt. Die Gebäude sollen in ihrem Erscheinungsbild klar als max. ein- bzw. zweigeschossige Hauseinheiten erkennbar sein und nicht durch überhöhte Gebäudehöhen der Eindruck einer höhergeschossigen Bebauung entstehen. Dies dient auch dem Nachbarnschutz und sichert eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke.

2.2 Bauweise

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur des Siedlungsbereiches festgesetzt. Im Bereich am Wendehammer der Planstraße (WA 3) sind aufgrund der empfindlichen Lage nur Einzelhäuser zulässig. Eine Verdichtung wird in diesem Bereich nicht gewünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben geschaffen werden. Die festgesetzten Baugrenzen bieten eine flexible Stellung der Baukörper auf den Grundstücken, ohne dass vom städtebaulichen Ordnungsprinzip in unerwünschter Weise abgewichen würde.

Die Stellung der Baukörper wird im WA 2 als traufständig festgesetzt, um hier – in Abstimmung mit der gestalterischen Festsetzung ‚Satteldach‘ - im Übergang zum freien Landschaftsraum eine einheitliche Silhouette der Baukörper auszubilden (s.u.).

2.3 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Vorgärten sollen ebenso wie die rückwärtigen Freibereiche von einer Bebauung – mit Ausnahme der Nebenanlagen – freigehalten werden. Die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen weitestgehend Gestaltungsspielräume auf den Baugrundstücken.

2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten insofern eingeschränkt, als dass der allgemeine Charakter der Wohngebiete gewahrt ist. Dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung im öffentlich einsehbaren Raum, aber auch für die Vermeidung nachbarschaftlicher Streitigkeiten hinsichtlich der Nutzung, Größe und damit auch Lage von Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) auf den rückwärtigen, teilweise klein bemessenen Grundstücksflächen.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus auch den Erlass von maßvollen Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers und im Hinblick auf eine störungsfreie, harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Fassadengestaltung

Die Beschränkung auf eine ortsübliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung erfolgt mit der Zielsetzung einer harmonischen Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Verhinderung einer übersteigerten Exposition einzelner Baukörper.

Dachflächen

Zur einheitlichen, harmonischen Gestaltung wird den Baugebieten ein Katalog für die Farbe der Dachhaut sowie eine Spannweite für die Dachneigung vorgegeben. Darüber hinaus werden im WA 2 (traufständige) Satteldächer einheitlich festgesetzt, um hier im Übergang zum freien Landschaftsraum eine einheitliche Silhouette der Baukörper auszubilden. Aus dem gleichen Grunde wird das Maß von Dachaufbauten eingeschränkt bzw. werden Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Doppelhäuser

Die Doppelhäuser in den Baugebieten sind jeweils einheitlich auszuführen, d. h., dass eine Abstimmung der Eigentümer benachbarter Doppelhaushälften über Fassadengestaltung und Dachform sowie über Gebäude- und Traufhöhen zu erfolgen hat, um dem Anspruch einer harmonischen Gestaltung gerecht zu werden und eine unerwünschte Höhendifferenz der Dächer zu verhindern.

Garagen

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des neuen Baugebietes sind die Garagenbaukörper den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen.

Gestaltung der Freiflächen

Analog zu den bereits vorhandenen ortsbildprägenden Hecken sind im Plangebiet in den Vorgartenbereichen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft Hecken zur Einfriedung der Baugrundstücke zu pflanzen. Zäune und Mauern sind in den Vorgartenbereichen als Grundstückseinfriedungen ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung der Regenwasserversickerung werden Festsetzungen zur Einschränkung der Bodenversiegelung getroffen (Gartenflächen).

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbaren Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der Festsetzung der Einsicht zu entziehen.

2.6 Verkehr

Der Siedlungsbereich ist über den Wibbelrather Weg im Norden an das überörtliche Erschließungsnetz B 228 / Elberfelder Straße angebunden.

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes in der Siedlungslage zu gewährleisten, ist ein Ausbau der Straße 'Am Teichkamp' erforderlich. Das geplante Regelprofil weist entsprechend der Straßenausbauplanung eine Breite von 6,55 m auf. Geh- und Fahrbereich werden optisch in unterschiedlichen Materialien ausgeführt und durch eine Rinne voneinander getrennt.

Für den Erschließungsstich in das neue Plangebiet (Planstraße) ist aufgrund der geringen Zahl der Anlieger der Ausbau als Mischfläche geplant. Der Regelquerschnitt beträgt 6,05 m. Am Ende der Planstraße befindet sich eine Wendeanlage nach EAE mit einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und einem Wendekreis (R=6,0m) für Pkw.

In den Straßenräumen sind auch die erforderlichen öffentlichen Stellplätze untergebracht. Dabei wird der für die Stadt Haan geltende Stellplatzschlüssel von 0,25 öffentliche Stellplätze je Wohneinheit zugrundegelegt. Die Lage der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist in Bebauungsplan als Hinweis übernommen.

2.7 Erhalt von Bäumen und Baumgruppen

Innerhalb der Grünfläche befinden sich einzelne Bäume sowie Baumgruppen, die nach der Bewertung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Nr.3.1) entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Haan als erhaltenswert festgesetzt werden.

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden weitere Maßnahmen festgesetzt:

Im Straßenraum sind zur Begrünung und zur Verbesserung des Kleinklimas 9 Bäume im Bereich von Stellplätzen vorgesehen. Ergänzend sind auf Grundstücken größer 300 m² je Grundstück ein Baum zu pflanzen sowie in den südlich der Planstraße gelegenen Vorgärten insgesamt 6 Bäume.

Als weiteres Grünelement sind geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen. Sie gliedern und verbinden gestalterisch das neue und vorhandene angrenzende Wohngebiet. Zusätzlich bilden sie eine klar definierte Abgrenzung zur südlich gelegenen Ausgleichsfläche.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten.

Südlich der Baugebiete wird eine Fläche zur Kompensation der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, auf der ein Feldgehölz mit begleitenden, extensiv zu pflegenden Wiesen- und Hochstaudenbereichen angelegt wird.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der die vorgesehenen Eingriffe bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich formuliert (s.o.).

Die Bilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW.

Im Ergebnis zeigt die Bilanzierung, dass die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb der Baugebiete und eine entsprechend dimensionierte Kompensationsfläche südlich der Baugebiete ausgeglichen werden können.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Haan verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen; der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft getreten sein.

Die Sicherung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt per Baulast und Grunddienstbarkeit auf der betreffenden Kompensationsfläche. Hierüber wird eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Vorhabensträger und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Detaillierte Ausführungen sind dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Gutachten Grünkonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Coesfeld).

3.2 Schallschutz

Zur Bewertung der Einflussnahme externer Lärmquellen auf die Wohnbebauung im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Als maßgebliche Schallemitenten wurden die nördlich gelegene Bahnstrecke Düsseldorf – Hagen, die südlich gelegen BAB 46 sowie die B 228 (Elberfelder Straße) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag nur an einem der gemessenen Immissionsorte überschritten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte an allen Immissionsorten um bis zu 5 dB/A überschritten. Für die bestehende Bebauung ergeben sich ähnliche Überschreitungen.

Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens für das gesamte Plangebiet Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III fest.

Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Anforderungen in der Regel durch eine Standardbauweise, die den Anforderungen des Wärmeschutzes genügt, erfüllt werden.

Der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen ist von den Empfehlungen ausgenommen.

Detaillierte Ausführungen sind der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (Gutachten Peutz Consult, Beratende Ingenieure, Düsseldorf).

4. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die umgebenden Straßen heute bereits vorhanden. Die Straße Am Teichkamp wird im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut. Das Straßennetz wird im Inneren des Plangebietes durch eine Stichstraße ergänzt.

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen an das öffentliche Wasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen.

4.2 Entwässerung

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Rahmen einer allgemeinen Baugrunduntersuchung geprüft. Das Gutachten zeigt im Ergebnis, dass die örtlich ermittelten geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $1,7 \times 10^{-8}$ bzw. $7,5 \times 10^{-8}$ eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem als Anlage 3 der Begründung beigefügten geotechnischen Bericht zu entnehmen (Gutachten Urbanski, Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung, Münster).

Die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsplanung wurde vom einem Fachingenieur-Büro in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Haan erstellt. Demnach unterteilt sich die Entwässerung der geplanten Baumaßnahme in zwei Entwässerungsabschnitte.

Zum einen werden die neuen Baugrundstücke an der Straße „Am Teichkamp“ ~~sowie die nördlich der Planstraße gelegenen Baugrundstücke~~ an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Teichkamp“ angeschlossen. Hierzu ist der Kanal um ca. 75m zu verlängern. Das Schmutz- und Regenwasser der angeschlossenen Neubebauung sowie das anfallende Regenwasser der Straße und des Gehweges werden in diesen Kanal eingeleitet.

Zum anderen erfolgt ein neuer Anschluss an einen vorhandenen Mischwasserkanal B 228 / Ecke Wibbelrather Weg. Von der Anschlussstelle führt ein neuer Mischwasserkanal zunächst über private Grundstücksflächen (Flurstück 516) westlich des Plangebietes und weiter über ein Baufeld innerhalb des Plangebietes entlang der nördlichen Grenze des WA 2 bis zur Planstraße.

Bau und Unterhaltung des Mischwasserkanals erfolgen auf der Basis einer privatrechtlichen Regelung zwischen dem Vorhabensträger und dem Grundstückseigentümer. Die Leitungstrasse ist per Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern. In der neuen Erschließungsstraße des Plangebietes wird der Mischwasserkanal entsprechend dem Straßenverlauf verlegt. Er endet im Kreuzungsbereich vor der Straße ‚Am Teichkamp‘. Das Schmutz- und Regenwasser der angeschlossenen Neubebauung sowie das anfallende Regenwasser der Straße werden in diesen Kanal eingeleitet.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Haan verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen; der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft getreten sein.

Die Führung der Entwässerungsleitung über das private Baugrundstück im Plangebiet wird im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Zur Erschließung der von den Parzellen Nrn. 557, 558 gebildeten Baufläche wird ein von der Wendeanlage nach Norden geführtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5. Soziale Belange

Aufgrund der möglichen Bauvorhaben wird die Wohnungszahl um ~~ea. 32~~ bis zu 36 Wohneinheiten steigen. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen für die zusätzlichen Einwohner sind im Haaner Stadtgebiet vorhanden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind nicht notwendig

7. Finanzierung

Durch den Bausträger sind sämtliche Planungs- und Erschließungskosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, für die Anlage der Erschließungsstraße) zu übernehmen, sodass für die Stadt Haan keine Kosten durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Die Kostenübernahme wird vertraglich (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) vor Rechtskraft des Bebauungsplanes gesichert

8. Flächenbilanz

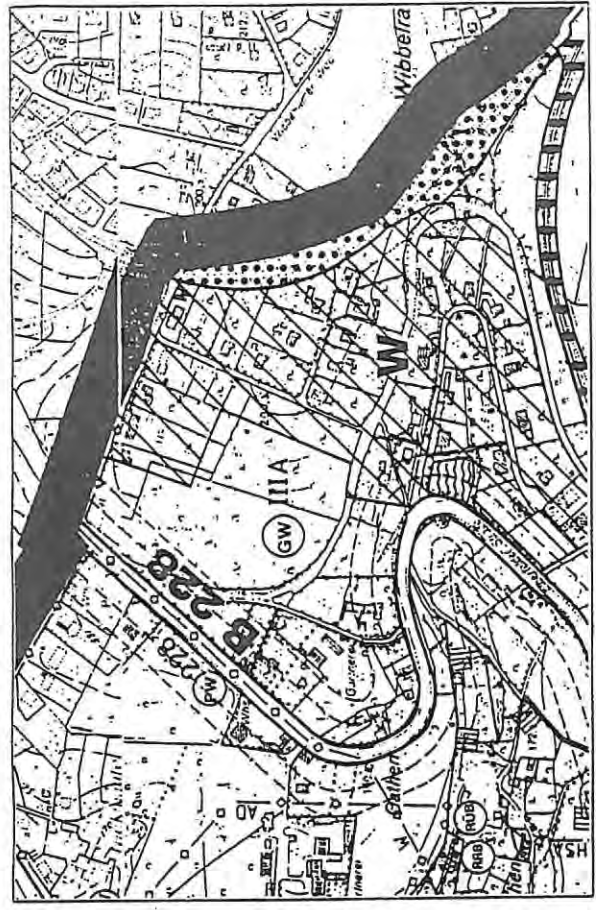
Gesamtfläche	20.111 m ²
Bauflächen	11.572 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.870 m ²
Ausgleichsfläche	6.669 m ²

9. Hinweise

9.1 Kampfmittel

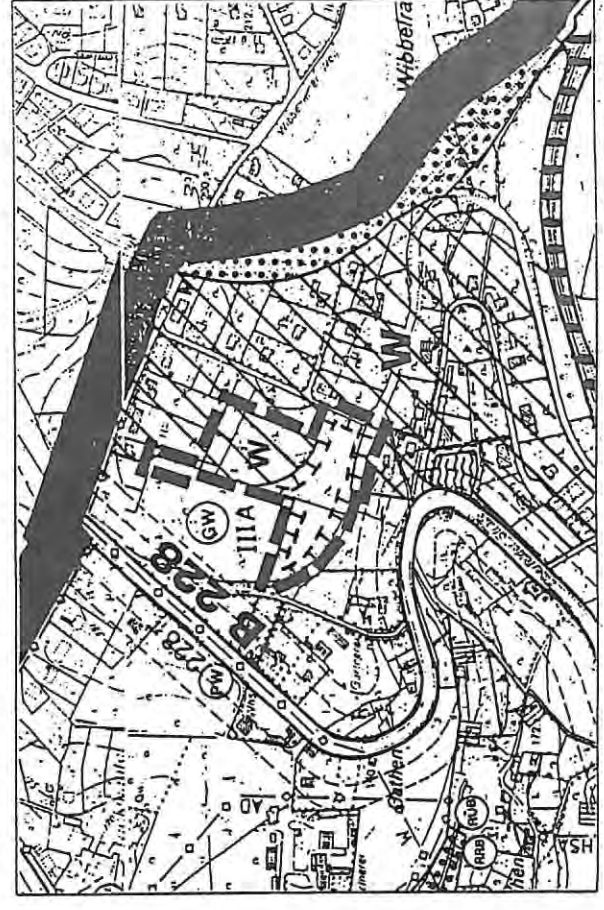
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind u. U. mit Kampfmitteln belastete Flächen enthalten. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher aus Sicherheitsgründen vor der Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) die Erstellung von Probebohrungen sowie eine Überprüfung von Teilflächen des Baugebietes mit ferromagnetischen Sonden durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst.

Flächennutzungsplan der Stadt Haan (Stand 09.04.2002)



Maßstab 1:5.000

15. Änderung des Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5.000

Planzeichen

- Stadtgrenze
- Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung
- Nutzungsgrenze
- Wohnbaufläche
- örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Schutzstreifen
- Flächen für Schienenverkehr
- Wasserleitung
- Abwasserdruckleitung
- Hauptsammler (Abwasser)
- Wasserflächen
- Wald
- Landwirtschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Pumpwerk
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone IIIA
- Regenüberlaufbauwerk

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 56).
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

Der Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB und über die Bürgerbeteiligung nach § 13 BauGB wurde am _____ gefasst.
 Haan, den _____
 Bürgermeister

Der Entwurf mit seinem Erläuterungsbericht i.d.F.v. _____ wurde am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
 Die Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Haan, den _____
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft.
 Das Ergebnis wurde mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Plan beschlossen. Seinem Erläuterungsbericht i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.

Haan, den _____
 Bürgermeister

Dieser Plan hat mir gemäß § 6 (1) BauGB vorgelegen.
 Siehe Verfügung vom _____ (Haan _____).
 A.Z.: 35.2-_____
 Düsseldorf, den _____
 Bezirksregierung
 im Auftrag

Die Bekanntmachung gemäß § 6 (5) BauGB erfolgte am _____.
 Der Plan ist damit wirksam.
 Haan, den _____
 im Auftrag
 Stadtoberbaurat

Erläuterungsbericht

**zur 15. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes
in der Fassung vom 10.04.2002**

Inhalt

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation
2. Anlass und Ziel der Planänderung
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
4. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange
5. Immissionsschutz
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation

Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen

- südlich des Wibbelrather Weges
- westlich der Straße Am Teichkamp und
- nördlich der Parzellen Gemarkung Haan, Flur 7, Flurstück 220 bzw. Flurstück 615.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

Bisherige Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der 15. Änderung sind überwiegend unbebaute Brach- bzw. Weideflächen, die heute nur teilweise genutzt werden. Im nördlichen Bereich befinden sich Gartenflächen der Wohngrundstücke am Wibbelrather Weg.

Im Süden liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein Fußweg auf der Parzelle der ehemaligen Straßenbahntrasse.

Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes

Für den nördlichen Eckbereich sowie die südöstlichen Flächen stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Die übrigen Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt in der vorgesehenen Wasserschutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung liegt als Entwurf vor, ist jedoch noch nicht verabschiedet.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund einer gewünschten städtebaulich geordneten Wohnentwicklung des Siedlungsbereiches Am Teichkamp. Derzeit sind Grundstücke am Wibbelrather Weg sowie die Flächen östlich der Straße Am Teichkamp im Siedlungszusammenhang bebaut. Für die westliche Seite des Teichkamps stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, die per Aufstellung eines Bebauungsplanes bis zur Straßenbahntrasse als Straßenrandbebauung entwicklungsfähig wären.

Entsprechend der Maßgabe einer städtebaulich geordneten Wohnentwicklung ist eine Änderung des Zuschnitts der Wohnbaufläche sinnvoll, da zum einen eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung neuer Baugrundstücke ermöglicht werden soll und zum anderen der südliche Siedlungsrand, der heute schon deutlich durch die Gärten der Baugrundstücke südlich des Wendestichs Am Teichkamp erkennbar ist, klar zu definieren ist. Insofern soll auch von einer Bebauung entlang des Fußweges in südlicher Verlängerung bis zur Straßenbahntrasse abgesehen werden. Ebenso sind Tatbestände nach § 34 BauGB in diesem südlichen Bereich zu vermeiden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Abgleich mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 149 ‚Am Teichkamp‘, der im nördlichen Bereich Wohnbauflächen und im südlichen Bereich Ausgleichsflächen vorsieht.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 stellt die 15. Flächennutzungsplanänderung im nördlichen Bereich Wohnbauflächen dar. Hier sind Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen, die neben der direkten Anbindung von der Straße Am Teichkamp auch über einen Wohnwegestich erschlossen werden.

Im nordwestlichen Eckbereich wird die Darstellung der Wohnbaufläche des gültigen Flächennutzungsplanes zurückgenommen und entsprechend der derzeitigen Nutzung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der südliche Bereich stellt entsprechend der heutigen Darstellung ebenfalls Fläche für die Landwirtschaft dar, entlang der Fußwegeverlängerung Am Teichkamp und auf der ehemaligen Straßenbahntrasse wird die heutige Wohnbauflächendarstellung ebenfalls zurückgenommen und eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der gesamte Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

4. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen an das öffentliche Wasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers im neuen Siedlungsbereich wurde im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 149 'Am Teichkamp' untersucht. Danach ist eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet aufgrund der ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Haan erstellt.

Demnach soll eine Entwässerung im Mischsystem über den vorhandenen Mischwasserkanal Am Teichkamp sowie über einen neuen Anschluss an den vorhandene Mischwasserkanal B228 / Ecke Wibbelrather Weg erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

5. Immissionsschutz

Zur Untersuchung von Beeinträchtigungen vor Verkehrslärm von der BAB 46, der B 228 und der Bahnstrecke Düsseldorf - Hagen und seine Auswirkung auf die geplante Wohnbauung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 149 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis können die durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen vollständig im Gebiet ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt hierzu neben Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten im südlichen Bereich die Entwicklung einer offenen Gebüschflur fest. Die Flächenfestsetzung deckt räumlich sich mit der geplanten Flächennutzungsplandarstellung.