

## Stadt Haan



## Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße"

### Begründung (Vorentwurf)



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

**Stand:07.06.2016**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung**

#### **1. Anlass der Planung**

- 1.1. Anlass und Ziele der Planung

#### **2. Planerfordernis**

#### **3. Situationsbeschreibung**

- 3.1. Lage des Plangebiets
- 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

#### **4. Vorgaben und Bindungen**

- 4.1. Regionalplan
- 4.2. Flächennutzungsplan
- 4.3. Landschaftsplan

#### **5. Bestehendes Planungsrecht:**

- 5.1. Bebauungsplan Nr. 31
- 5.2. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31
- 5.3. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31

#### **6. Städtebauliches Konzept**

- 6.1. Baukonzept und beabsichtigte Nutzung
- 6.2. Verkehrliche Erschließung
- 6.3. Technische Infrastruktur

#### **7. Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **8. Artenschutz**

#### **9. Klimaschutz**

#### **10. Altlasten/ Bodengutachten**

#### **11. Soziale Belange**

#### **12. Städtebauliche Kennwerte**

### **II. Umweltbericht**

## 1 Anlass der Planung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Grundstück Bachstraße „ehemalige Waldschule“ mit dem aufgegebenen Schulgebäude soll zukünftig neu genutzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer bis zu 5-gruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) und eines kleinen Wohngebiets auf den übrigen verbleibenden Flächen. Die bisher zwischengenutzten Gebäudeteile (Kita und Flüchtlingsunterkünfte) sowie die Turnhalle sollen dazu abgebrochen werden.

## 2 Planerfordernis

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf den beschriebenen Flächen ist die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans) erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind (Umwandlung von ca. 1,3 ha Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche). Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

## 3 Situationsbeschreibung

### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan und umfasst das Areal des ehemaligen Schulstandortes „Grundschule Bachstraße“. Die Bachstraße bildet die südliche Plangeietsgrenze. Westlich und östlich wird das Plangebiet von der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bachstraße umgrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die bewaldete Tallage des Sandbaches gebildet.

Das Plangebiet Schulgrundstück Waldschule Bachstraße umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 31, die Flurstücke 384, 385 (tlws.), 471, in der Flur 42 das Flurstück 923 (tlws.) und in der Flur 40 die Flurstücke 497, 854 (tlws.) und 889. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 13.900 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs ist in Abb. 1 dargestellt.

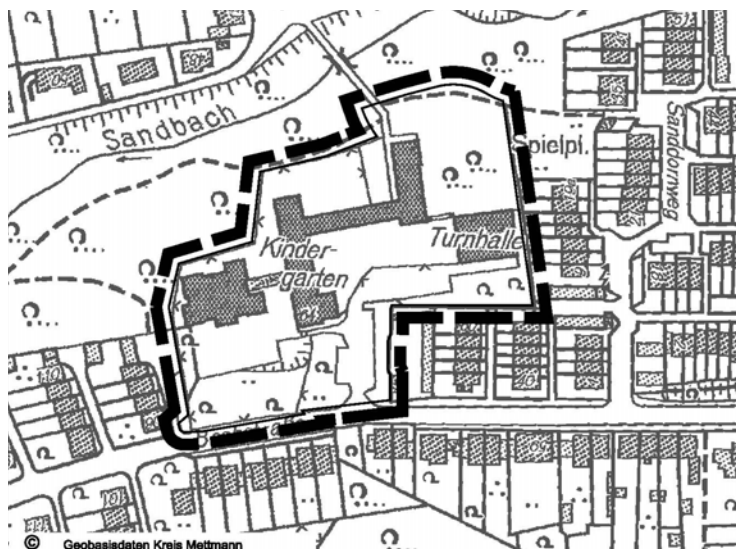


Abb. 1: Geltungsbereich

### **3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung**

Der zu überplanende Bereich ist Bestandteil eines nach Westen abdachenden, in die Terrassenleiste der Hildener Heide übergehenden niederbergischen Bachtals. Der Höhenunterschied zwischen der Sohle des Sandbachs und der südlich parallel verlaufenden Bachstraße beträgt ca. 10 m.

Der Bereich war auf Grund der wenig ergiebigen Böden bis in die 50-iger Jahre hinein von extensiver Landwirtschaft geprägt (Wiesen- und Weideland mit vereinzelt, standortgerechtem Gehölzbestand). Weitgehende Nutzungsaufgabe in den 40-iger und 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts führte zur Entwicklung von naturnahen Waldbereichen.

Zur Zeit ist nur der eigentliche Talraum lückenlos bewaldet; allerdings befinden sich noch isolierte Waldreste in Form von großen Einzelbäumen bzw. Baumgruppen mit noch erhaltener Waldbodenstruktur über das Gelände verteilt (z. Bspl. in guter Ausprägung südlich der Turnhalle) und selbst in den Hausgärten der östlich angrenzenden, in den späten 80-iger und 90-iger Jahren entstandenen Wohnbebauung (Einzelbäume, vorwiegend Eichen und Buchen). Das Sandbachtal hat auf Grund der intensiven Besiedlung in den letzten Jahrzehnten eine zunehmende Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung erhalten.

Der Gebäudebestand des eigentlichen Schulgrundstücks besteht aus den zweigeschossigen Schulgebäuden aus den 50-iger Jahren bzw. aus den 60-iger Jahren (westlicher Pavillon Trakt) sowie einer Turnhalle im Osten des Grundstücks. Der Pavillon dient gegenwärtig als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende. Im zweigeschossigen Schultrakt sind im EG der Kindergarten der Privaten Kindergruppe Haan beheimatet, das Untergeschoss ist in 2014 als Wohnunterkunft für Asylsuchende und Flüchtlinge hergerichtet worden

Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt (Schulhöfe, Ausnahme: Schulgarten am Hauptgebäude, rückwärtige Freiflächen). Zwischen dem Schulhof des westlichen Schulgebäudes und der Bachstraße befindet sich innerhalb eines prägenden Eichenbestandes ein mit natürlichen Spielelementen ausgestatteter Spielplatz.

Die Form des Schulgebäudes bewirkt einen Geländeversatz von einem Geschoss (ca. 3 m). Somit tritt es zum Innenbereich eingeschossig, zum Talraum hin 2-geschossig in Erscheinung; das ehemals geneigte, natürliche Gelände wurde auf diese Weise für die Schulgebäude und Freiflächen terrassiert.

Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus verdichtetem Einfamilienwohnungsbau mit Ost-West ausgerichteten Hausgruppen, bzw. Reihenhauszeilen.

Im Nordosten des Plangebietes grenzt eine naturnah gestaltete Spielplatzfläche des Wohngebietes Sanddornweg an, unter deren Fläche sich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken des BRW befindet, welches bis in das nordöstliche Plangebiet hineinragt.

## **4 Vorgaben und Bindungen**

### **4.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Schulgrundstück als „*Fläche für den Gemeinbedarf*“, mit der Zweckbestimmung „*Schule*“ und „*sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrich-*

tungen" dar. Daran nördlich angrenzend ist der Bereich des Sandbachtals als „Wald“ dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Entsprechend wird zeitgleich zum Verfahren des BP 183 auch die 35. Änderung des FNP im Bereich der Bachstr. aufgestellt.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Sandbachtal ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann erfasst, welcher diesen Naturraum als *Landschaftsschutzgebiet (LSG)* festsetzt. Im Gegensatz zu der im Bebauungsplan dargestellten Grenze des LSG (Darstellung entsprechend der Altverordnung der Bezirksregierung vor Inkrafttreten des Landschaftsplans) fällt die südliche Grenze des LSG gemäß Landschaftsplan in den als „Gemeinbedarfsfläche / Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich des Schulgeländes.

Überschneidung der Festsetzungen des Landschaftsplans mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31:

Gemäß § 16 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen kann sich der Landschaftsplan auch auf Bereiche im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erstrecken (sogenannte "Doppeldeckung"), wenn diese Bereiche als Wald, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche oder als Ausgleichsfläche festgesetzt sind. Dies trifft hier nicht zu, da hier im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf in Kombination mit einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt ist. Im Rahmen des Verfahrens zur 2. und 3. Änderung des Landschaftsplans wurde der Geltungsbereich auf das westliche Sandbachtal (bis zur Eisenbahnlinie) ausgedehnt und gleichzeitig, über die Abgrenzung der Altverordnung hinaus gehend, dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Der Rat der Stadt Haan hat im Aufstellungsverfahren der Erweiterung des Geltungsbereichs und der beabsichtigten Festsetzung als LSG aus grundsätzlichen Erwägungen heraus widersprochen. Der Kreistag des Kreises Mettmann ist dem Widerspruch nicht nachgekommen und hat die o. g. Änderungen am 14.06.1999 als Satzung beschlossen; die Bezirksregierung hat die Änderungen am 12.01.2000 genehmigt.

## **5 Bestehendes Planungsrecht**

### **5.1 Bebauungsplan Nr. 31**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.10.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31; der Zufahrtsbereich des Schulgrundstücks ist Bestandteil seiner 2. Änderung (s. u.). Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das Gelände der Waldschule ein „*Allgemeines Wohngebiet*“ mit der Überlagerung „*Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule*“ fest. Gebäude sind in geschlossener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen auf Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 bzw. mit einer GFZ von 0,7 zu errichten. Baugrenzen zur Bestimmung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auf dem Schulgrundstück sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 31 erfüllt im Bereich des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Schulgrundstücks nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB, da er hier keine Festsetzung von Baugrenzen zur Definition der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen enthält (s. o.). Als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan entfalten seine Festsetzungen ihre Wirkung hier nur im Rahmen von Vorhabengenehmigungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Eine Zugehörigkeit zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist zumindest für den hinteren Bereich des Schulgrundstücks (etwa nördlich einer Li-

nie zwischen dem Kinderspielplatz Sanddornweg und dem Wendehammer der Stichstraße zu den Häusern Bachstraße 90-96) anzunehmen. Daraus folgt, dass bei einer Reaktivierung des Bereichs als Wohngebiet die noch vorhandenen, natürlichen Elemente in der planerischen Abwägung ggfs. stärker zu würdigen sind, als im Rahmen einer „normalen“ Innenentwicklung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 bereits nördlich der aktuellen Grenze des Landschaftsschutzgebiets hinter die Festsetzungen des Landschaftsplans zurück treten.

## **5.2 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 (Rechtskraft 14.11.1987) umfasst die Flächen zwischen der Einfahrt zum Schulgrundstück und der Bebauung am Sanddornweg. Dieser setzt den Zufahrtbereich als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ und den Bereich des separaten Gehwegs als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Östlich hiervon schließt ein „Allgemeines Wohngebiet“ an, auf dem zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baufenster für max. 2-geschossige Hausgruppen festgesetzt sind. Diese Festsetzung erfolgte als gleichartige Ergänzung des weiter östlich bereits entwickelten Allgemeinen Wohngebiets Sanddornweg.

## **5.3 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 liegt außerhalb des Plangebietes. Sie setzt für die Flächen südlich der Bachstraße eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit überwiegend Doppelhäusern fest. Zur ökologischen Vernetzung des südlich anschließenden, weitgehend isolierten Moorbirkenwäldchens in Richtung des Sandbachtals ist die Straßenrandbebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche unterbrochen worden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 183 treten die widersprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 und seiner 2. Änderung außer Kraft.

# **6 Städtebauliches Konzept**

## **6.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Der überwiegende Teil der heute als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll zukünftig in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Für die verbleibende Teilfläche, auf dem der Standort für die Kita entwickelt werden soll, verbleibt die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der neuen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Abgrenzung der Waldfläche soll zukünftig der Geltungsbereichsgrenze der dem Landschaftsschutz unterliegenden Fläche des Bachtals entsprechen. Somit wird die Waldflächendarstellung gegenüber den Darstellungen des rechtskräftigen FNP im nordöstlichen Plangebiet um bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche erweitert.

Im Vorfeld zu dieser Planung ist aufbauend auf einer Analyse der stadt- und naturräumlichen sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine städtebauliche Grundkonzeption in zwei Varianten erarbeitet worden. Hierzu wurde in zwei Entwurfsvarianten untersucht, wie auf dem Areal eine KITA und Wohnbebauung grundsätzlich flächenmäßig anzuordnen ist. Der zuständige Fachausschuss hat sich in seiner Sitzung am 30.04.2015 für die Ansiedlung einer KITA im westlichen Teil des Areals und der Wohnbebauung im östlichen Areal ausgesprochen (s. Abb. 2 Variante 1 vom 30.04.2015).



Abb. 2: Variante 1 vom 30.04.2016

Das städtebauliche Konzept sieht eine 5-gruppige KITA (ca. 925 qm Grundfläche) mit entsprechend großer Freifläche (min. 1.500 qm) vor, in der die ebenfalls vor Ort ansässige Waldkindergartengruppe integriert werden kann. Das KITA Gebäude ist eingeschossig, optional kann es in Teilbereichen auch zweigeschossig ausgeführt werden.

Der Geländesprung westlich der heutigen Schulzufahrt bedingt eine Teilung des Plangebietes in zwei separate Entwicklungsbereiche, somit besteht die Möglichkeit zwei entkoppelte Bau-, bzw. Nutzungsabschnitte zu bilden. Für eine Übergangszeit kann ein Teilbereich des ehem. Schulgebäudes vorübergehend für die Unterbringung von Flüchtlingen verbleiben und zu einem späteren Zeitpunkt in Wohnbauflächen umgewandelt werden, während der westliche Teilbereich bereits mit einer KITA bebaut werden kann.

Die bauliche Neuordnung des Areals vollzieht sich ausschließlich auf den Flächen, die bereits zuvor durch die Schulnutzung in Anspruch genommen wurden. Die Neubebauung rückt nicht näher als die durch die Altbebauung in Anspruch genommene Fläche an den Wald heran, im Übrigen auch nicht näher als die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bachstraße und am Sanddornweg.



Abb. 3: Variante 1 vom 30.04.2016 überlagert mit Bestandsbebauung

Bedingt durch die seinerzeitigen Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der alten „Waldschule“ ist der zentrale Grundstücksbereich weitgehend eben ausgebildet. Zum westlich angrenzenden Bereich des Schulerweiterungsbaus und nach Norden zum Sandbach ist ein Ge-

ländeversatz um bis zu 3 m zu verzeichnen. Die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit einem zentralen Wohnanger als Platz und Spielfläche bedingt, dass die zentrale Erschließungsebene zwischen der Höhenlage der südlichen Grundstücksgrenze und der des natürlichen Talraumes „vermitteln“ muss. Der Höhenunterschied kann aber durch Geländeanpassungen und geschickte Bauweisen (sogen. „Split-Level-Typen) in ein Baukonzept integriert werden (s. Geländeschnitte in Anlage 1).

Aufbauend auf der beschlossenen Variante 1 ist durch das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden, der dem zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr am 25.08.2015 vorgestellt wurde (s. hierzu Abb. 4 und Anlage 2). In derselben Sitzung wurden die Aufstellungsbeschlüsse für die erforderlichen Bauleitplanverfahren gefasst.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf vom 25.08.2015

Die Bebauung mit 20 Wohngrundstücken ist in Richtung Waldrand aufgelockert konzipiert. Wie auf den östlich und südlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken (Bestandsbebauung) geschehen, sollte der Altbaumbestand - wenn möglich - erhalten und in die Gartenflächen integriert werden. Der vorhandene großkronige Baumbestand auf dem südwestlichen Grundstücksteil kann in das Außengelände der KITA integriert werden.

Auf Grund der zurzeit bestehenden Nachfrage sind die Wohnbauflächen mit Grundstücken für eine Einzel- und Doppelhaus-Bebauung in Flächengrößen von 230 qm bis 600 qm ausgewiesen. Zur Vermeidung einseitiger Bauungsstrukturen wurde auf eine weitere Verdichtung mit Hausgruppen und Reihenhauszeilen verzichtet. Bei ca. zweidrittel der Grundstücke sind zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze in der Planung vorgesehen, im Übrigen sind 15 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dieses entspricht einem Schlüssel von 0,7 öffentlichen Parkplätzen zu neu entstehenden Wohneinheiten.

Der heute noch zwischen dem Schulpavillon und der Bachstraße gelegene öffentliche Spielplatz kann in das KITA Gelände integriert werden, entfällt allerdings als öffentlicher Spielplatz. Der vorhandene, im Wald gelegene Spielplatz nordöstlich des Plangebiets wird über eine Fußwegeverbindung an das Plangebiet angeschlossen. Für Kinder bestehen somit Spielmöglichkeiten im Bereich des Wohnangers und des nahegelegenen „Waldspielplatzes“.

Auf Wunsch des Ausschusses in seiner Sitzung am 25.08.2015 sind für die Wohnbauflächen Planungsvarianten erarbeitet worden, die u.a. die Möglichkeit zur Realisierung von Geschoss-



wohnungsbau, z.B. für altengerechte Wohnformen prüfen sollen. Folgende Varianten wurden erarbeitet:

#### *Variante 1 (s. Anlage 3)*

Die Variante 1 unterscheidet sich von dem am 25.08.2015 vorgelegten Entwurf darin, dass die im nordwestlichen Plangebiet gelegenen zwei Einzelhäuser stärker vom Waldsaum abgerückt wurden und nunmehr unmittelbar am vorgelagerten Erschließungsstich liegen. Hierdurch kann dem Schutz des Waldrandes besser Rechnung getragen werden. Die hier bisher angedachten drei öffentlichen Stellplätze müssen in diesem Zuge aber entfallen

#### *Variante 2a (s. Anlage 4)*

In der Variante 2a sind östlich des geplanten Kitagebäudes zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser angedacht, deren Stellplatzbedarf über eine gemeinsame Tiefgarage gedeckt wird. Die Erschließung der südlichen Gebäudezeile erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die nördliche Gebäudezeile wird von Norden nur über eine fußläufige Verbindung erschlossen, welche dann im weiteren Verlauf an das Fußwegenetz im Sandbachtal angebunden wird. Östlich der Mehrfamilienhausbebauung werden 8 Doppelhaushälften über einen kurzen Erschließungsstich an die zentrale Erschließungsanlage angebunden. Durch die Aufgabe der im nordöstlichen Bereich im Entwurf vom 25.08.2016 vorgesehenen Einzelhausbebauung und der nunmehr vorgesehenen Nord-Süd Ausrichtung der Bebauung kann deutlich von dem vorhandenen Waldsaum abgerückt und diesem Belang besser Rechnung getragen werden. Die Anbindung an das Fußwegnetz im Sandbachtal und den am Sanddornweg gelegenen Spielplatz erfolgt über einen Fußweg. Nachteil dieser Bebauung ist die Entstehung von Nordgärten.

#### *Variante 2b (s. Anlage 5)*

Bei der Variante 2b ist alternativ zum nördlichen Geschosswohnungsbau eine Reihenhauseszeile mit 5 Eigenheimen vorgesehen, ansonsten entspricht die Variante 2b der Variante 2a

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die zentrale neue öffentliche Erschließung verbleibt in allen Varianten weitgehend in der heutigen Lage der Zufahrt zum Schulgrundstück und mündet in eine als Wohnanger ausgebildete Platz- und Spielfläche mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (gem. RAST 06). Die östlichen Wohngrundstücke werden über befahrbare „Stichwege“ erschlossen. Die Wohnstraße wird durch Baumstandorte stadträumlich gegliedert und soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Über Fußwege ist das Wohngebiet an das Sandbachtal und an den vorhandenen Waldspielplatz (westlich des Sanddornweges) angebunden.

Der öffentliche Stellplatzbedarf des neuen Wohngebietes soll über ca. 13-15 Stellplätze im Eingangsbereich der neuen Erschließungsstraße gedeckt werden. Bei einer Realisierung der Varianten 2a oder b sind ggf. vor der südlichen Mehrfamilienhausbebauung weitere Besucherstellplätze vorzusehen.

Die KITA soll über die Bachstraße direkt erschlossen werden. An der Bachstraße entstehen zehn neue öffentliche Parkplätze, die u.a. zum Bringen und Holen der Kinder dienen.

Die Erschließungsstraße ist im Rahmen der weiteren Planung durch eine Vorentwurfsplanung in Verbindung mit den erforderlichen Anlagen zur Entwässerung konkret zu planen.

### **6.3 Technische Infrastruktur**

#### *Schmutzwasser*

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation erfolgen. Details hierzu sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

#### *Niederschlagswasser*

Das Plangebiet wird heute überwiegend über die vorhandene Regenwasserkanalisation entwässert. Die Regenwässer werden über einen südlich der Bebauung Bachstr. verlaufenden Regenwasserkanal über die Erkrather Str. in die Hildener Heide geführt, wo die Niederschlagswässer vor dem Hochwasserrückhaltebecken Sandbach-Hilden des BRW in den Sandbach / Hoxbach eingeleitet werden. Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden wird, entfällt die gemäß § 51a LWG NRW vorgegebene Verpflichtung zur ortsnahen Versickerung oder Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist im Rahmen einer Entwässerungsplanung konkret zu prüfen, ob die zukünftig anfallenden Niederschlagswässer noch von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden können oder ob zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und/oder Einleitung erforderlich werden.

#### *Wasser- und Energieversorgung*

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikationsleitungen und Energie (Gas) ist über die öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

### **7 Wald**

Die Abgrenzung der Waldflächen erfolgte im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend dem bestehenden verbindlichen Planungsrecht (s. hierzu auch Pkt. 4.3). Nunmehr soll die Abgrenzung der Waldflächen entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Landschaftsplanes und der hierin festgesetzten südlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes Sandbachtal erfolgen. Somit wird die Waldflächenausweisung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im nordöstlichen Plangebiet um bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche erweitert.

### **8 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Verfahren wird ein Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) zur Bauleitplanung erstellt. Auf Basis des LPF können die vorhandenen, naturnahen Elemente bei der Entwurfserstellung berücksichtigt werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nach den einschlägigen Bewertungsmethoden durchzuführen. Auch die Intention der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31, welche auch die Aufrechterhaltung einer Vernetzungsstruktur zum südlich gelegenen Moorbirkenwäldchen beinhaltet, ist hierbei zu beachten.

### **9 Artenschutz**

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange sind in die Planung zu integrieren. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist für jedes Planverfahren obligatorisch und hier auf Grund

der besonderen Rahmenbedingungen (LSG Sandbachtal, alter Baumbestand im Plangebiet) auch mit der notwendigen Erfassungstiefe erforderlich und wird in den weiteren Verfahren ergänzt.

## 10 Klimaschutz

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## 11 Altlasten/ Bodengutachten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor. Durch die Planung werden keine Böden mit besonders hoher, hoher, mittlerer oder geringer Bedeutung gemäß Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann in Anspruch genommen. Die bauliche Nutzung erfolgt ausschließlich auf bereits anthropogen beeinflussten Flächen gemäß der vorgenannten Karte.

## 12 Soziale Belange

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## 13 Städtebauliche Kennwerte (B-Plan Nr. 183 „Bachstraße“)

<b>Bezeichnung:</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>
KITA Grundstück	2.576
Wohnbaugrundstücke (Grundstücksgrößen 230-600 m <sup>2</sup> )	7.691
Erschließung (inkl. öffentl. Parkplätze + Verkehrsgrün)	2.118
Grünfläche	1.547
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.932</b>

## II. Umweltbericht

Angaben sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

### Anlagen:

Anlage 1: Geländeschnittdarstellung

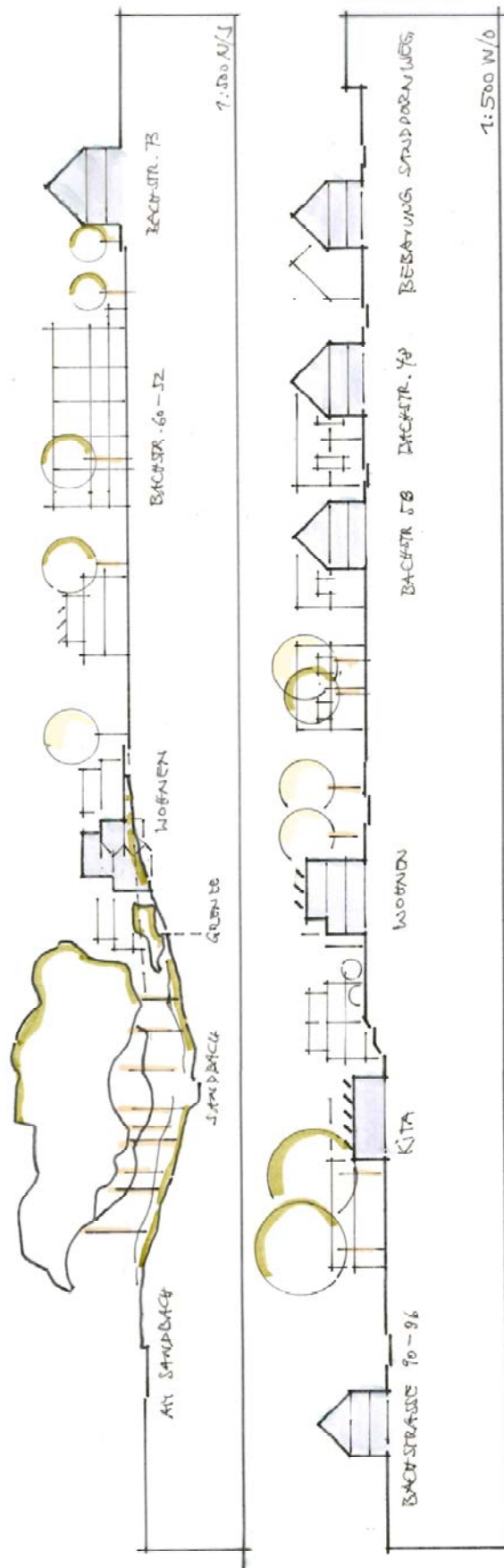
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 183 „Bachstraße“ vom 25.08.2015

Anlage 3: Variante 1 zum Entwurf vom 16.02.2016

Anlage 4: Variante 2a zum Entwurf vom 16.02.2016

Anlage 5: Variante 2b zum Entwurf vom 16.02.2016

Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3



Anlage 4



Anlage 5

