



# Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“

## Begründung

Stand: 06.02.2018



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

(unmaßstäblich)

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Anlass und Ziele der Planung, Lage des Plangebiets**

- 1.1 Lage des Plangebiets
- 1.2 Anlass und Ziele der Planung

### **2 Planverfahren und bisheriger Verfahrensablauf**

### **3 Situationsbeschreibung**

### **4 Vorgaben und Bindungen**

- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht
- 4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete
- 4.5 Bestehendes Planungsrecht

### **5 Planinhalte**

- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Gestalterische Festsetzungen
- 5.4 Hinweise

### **6 Auswirkungen der Planung**

### **7 Umweltbelange**

- 7.1 Verkehrslärmschutz
- 7.2 Eingriffsregelung / Artenschutz
- 7.3 Denkmalschutz / Stadtgestaltung
- 7.4 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard
- 7.5 Altlasten und Altstandorte
- 7.6 Störfallbetriebe

### **8 Bodenordnung**

### **9 Städtebauliche Kennwerte**

## **1 Lage, Anlass und Ziele der Planung**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Planverfahren hat bereits eine längere Vorgeschichte und reicht bis in die 1980-er Jahre zurück. Beim erstmaligen Aufstellungsbeschluss im Jahre 1980 umfasste das Plangebiet noch die Gebäude und Grundstücke der gesamten Ortslage Horst und wurde im Osten von der Bahnhofstraße, der Breidenhofer Straße und der Thienhausener Straße begrenzt. Dieser ursprüngliche Geltungsbereich lag auch der Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses am 31.03.2017 im Amtsblatt zu Grunde.

Inzwischen besteht für weite Teile des ursprünglichen Geltungsbereichs kein Planungserfordernis mehr so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das engere Umfeld der Ortslage Horst beschränkt wurde.

Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung und einer überarbeiteten Erhaltungssatzung jeweils für den Bereich Haan-Mitte, in dem auch die Ortslage Horst enthalten ist, entfällt nunmehr auch das Planungserfordernis für den Altbestand der Ortslage selbst:

Zusammen mit den genannten Satzungen können Vorhaben in diesem Bereich spätestens nach dem Auslaufen der Veränderungssperre Nr. 25 zuverlässig nach § 34 BauGB beurteilt und Fehlentwicklungen verhindert werden. Deshalb wurde der Geltungsbereich des BP Nr. 107 nochmals verkleinert:

Er wird nunmehr von Grundstücken an der Kölner Straße/Bahnhofstraße im Norden, der Breidenhofer Straße im Osten, der südlichen Grenze des Flurstücks 205 (Weg „Horst“) und der westlichen Grenze der Flurstücke 214 und 215 umschlossen und hat eine Gesamtfläche von ca. 4.660 m<sup>2</sup>. Er beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke der Gemarkung Haan, Flur 22, Nr. 2, 10, 11, 184, 185, 186, 197, 205, 212, 213, 214, 215. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2 Anlass und Ziele der Planung**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden für das Grundstück Bahnhofstraße 82-84 Bauabsichten zur Errichtung eines Wohngebäudes als Doppelhaus auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Flurstücke 10 und 11) vorgetragen. Die betreffenden Grundstücksflächen grenzen unmittelbar an eine städtische Obstwiese, welche zusammen mit der historischen Bausubstanz der Ortslage „Horst“ von besonderer stadthistorischer Bedeutung ist und zu deren Erhalt eine deutliche politische Willensbekundung vielfach dokumentiert ist.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB als grundsätzlich zulässig zu beurteilen, obwohl es mit den bereits im Beschluss des damaligen Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2010 festgelegten städtebaulichen Zielen nicht im Einklang steht. Der vorgesehene Baukörper stellt auf Grund seiner Lage zur Obstwiese eine Beeinträchtigung des erhaltenswürdigen Ortsbildes dar.

Zwar stehen dem Vorhaben zudem Aspekte der Erschließung entgegen: So besitzt die städtische Fläche des historischen Weges in erster Linie eine Funktion als öffentlicher Fuß-/ Radweg. Eine Belastung zusätzliche mit weiterem Anliegerverkehr ist daher kritisch zu betrachten, zumal die Parzellenbreite des öffentlichen Weges von teilweise nur ca. 2 m in Verbindung mit der spitzwinkligen Erschließungssituation der betreffenden Grundstücke eine konfliktfreie Zu- und Ausfahrt fraglich erscheinen lassen. Zudem ist fraglich, ob das Kriterium der Rücksichtnahme in Bezug zum östlichen Gebäudebestand (Breidenhofer Straße Nr. 6) bei einer Bebauung nach § 34 BauGB hinreichende Berücksichtigung finden kann. Schließlich würde eine weitere bauliche Entwicklung den Quellbereich des oberen Thienhausener Baches negativ beeinflussen (siehe Kap. 3 unten).

Dennoch besteht die Gefahr, dass bei einer Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB die genannten Belange im Falle einer gerichtlichen Überprüfung nicht durchgreifen, da auf dieser Rechtsgrundlage in der Vergangenheit realisierte Baukörper, wie die Bebauung

des ehemaligen Feuerlöschteichs oder die Wohngebäude südlich der Obstwiese bereits eine (negative) Vorbildwirkung entfalten. Deshalb wird der Bebauungsplan aufgestellt, um die nachfolgend formulierten städtebaulichen Ziele zu sichern. Zur Sicherung der Planungsziele wurde die Veränderungssperre Nr. 25 für das Gebiet des Bebauungsplans (BP) Nr. 107 aufgestellt und nach Beschluss des Rates der Stadt Haan vom 17.10.2017 am 08.11.2017 im Amtsblatt abschließend bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist es, die stadthistorisch bedeutsame Ortslage „Horst“ mit ihren baulichen Zeugnissen und ihrer kulturlandschaftlichen Begleitung dauerhaft zu sichern. Ein weiteres „Verschmelzen“ mit der umgebenden Stadtlandschaft mit ihrer intensiven Freiflächennutzung, oder gar ein „andocken“ an historische Bausubstanz mit „modernen“ Wohnhäusern, soll zukünftig ausgeschlossen werden. Die verbliebenen natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten werden.

Hierzu ist vorgesehen, die historische Obstwiese als Grünfläche zu erhalten und in dem nördlich angrenzenden Baugebiet keine weiteren Baufelder auszuweisen. Auf Teilflächen der an die Obstwiese angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen sollen Nebenanlagen weitgehend ausgeschlossen werden.

## **2. Planverfahren und bisheriger Verfahrensablauf**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Aus diesem Grunde kann für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden:

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgesehen werden (Hinweis: beide Verfahrensschritte wurden im bisherigen Verfahren bereits durchgeführt). Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 BauGB abzusehen.

In der Sitzung des Rates am 03.10.1980 wurde der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 107 „Horst“ erstmalig gefasst. Folgende städtebauliche Zielvorstellungen wurden damals für die Erarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt:

- planungsrechtliche Sicherung der alten Ortslage „Horst“ unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten,
- Festlegung der noch überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Ausweisung der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung bzw. Anbindung der Ortslage „Horst“,
- Sicherung und Funktionszuweisung der Freiflächen.

Mit Schreiben vom 20.01.1981 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) des vormaligen BBauG auf der Grundlage dieser Zielvorstellungen durchgeführt.

Am 15.10.1991 hatte der damalige Planungsausschuss anlässlich einer Bauvoranfrage zwei städtebauliche Varianten, welche eine Verdichtung des Block-Innenbereichs zu Lasten der zentral gelegenen Obstwiese vorsahen, beraten. Im Ergebnis wurden diese Varianten abgelehnt und die Verwaltung beauftragt, weitere Varianten zu entwickeln, welche



der historisch gewachsenen Ortslage und der im Grünflächengutachten mit einer Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz dargestellten Obstwiese eher gerecht werden.

In einem Schreiben vom 10.03.1992 hatten sich Anwohner an die Verwaltung gewandt und sich für einen ganzheitlichen Erhalt der Ortslage „Horst“ ausgesprochen.

Am 01.04.1992 hat der damalige Planungsausschuss über die von der Verwaltung eingebrachten Vorentwurfsvarianten beraten und die Durchführung einer Bürgeranhörung zu den vorgestellten Varianten A-D beschlossen.

Die Bürgeranhörung fand statt am Donnerstag, den 11.06.1992.

Aus den Ergebnissen der Bürgeranhörung wurde die Variante E entwickelt und im Planungsausschuss am 08.09.1992 vorgestellt. Der Planungsausschuss fasste hierzu folgenden Beschluss: „Auf der Grundlage der vorgestellten Variante E ist der Bebauungsplan Nr. 107 (Zur Horst) zur öffentlichen Auslegung auszuarbeiten.“

Mit Schreiben vom 13.01.1993 wurde eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauBG sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB durchgeführt.

Am 04.03.2003 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss, den Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 107 "Horst" neu zu fassen (SV PLVA 27/160) und den bisher als Grundlage beschlossenen Vorentwurf „Variante E“ weiter zu entwickeln, indem

- die Baukörper nördlich der Obstwiese auf ein Vollgeschoss reduziert werden und
- ein zusätzliches Baufenster südlich der Obstwiese ausgewiesen, aber auf den Bereich des dort ehemals vorhandenen Garagenhofs beschränkt wird, wobei ebenfalls nur eine eingeschossige und in der Grundfläche reduzierte Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden sollte (Variante E\*).

Nach Errichtung einer Wohnbebauung südlich der Obstwiese i. R. von Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.2010 ein Bürgerantrag zum Erhalt der Streuobstwiese in der Ortslage Horst vorgebracht. Mit Schreiben vom 09.11.2010 präzisieren die Initiatoren des Bürgerantrags selbst ihre Anregung dahingehend, dass ein Schutz der Obstwiese auch durch Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, welcher die Obstwiese als nicht bebaubar festsetzt, akzeptiert wird.

Neben der Variante E\* wurde daraufhin von der Verwaltung eine Variante "Erhalt der Grünflächen" eingebracht, in welcher die Bauflächen auf den heutigen Bestand begrenzt werden und eine weitere optische Einengung der ohnehin ungünstig zugeschnittenen Obstwiese durch eine (im Sinne der Variante E\*) von Norden heranrückende Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

Daraufhin beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss am 30.11.2010 einstimmig, die Variante "Erhalt der Grünflächen" der weiteren Bauleitplanung zu Grunde zu legen (SV PLUA 61/042/2010).

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 28.03.2017 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB neu gefasst und am 31.03.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht.

### **3. Situationsbeschreibung**

Das Gebäudeensemble „Horst“ gehört zusammen mit dem heute nicht mehr existierenden „Breidenhof“ zu einer ehemals in der Feldflur gelegenen, dem Orskern vorgelagerten Ortslage um den historischen Weg von Haan in Richtung Müllersberg und weiter über die Bruchermühle nach Ohligs (heute verbliebener Weg „Horst“). Im Zuge der Stadtentwicklung vor allem während des 20. Jahrhunderts wurden im Umfeld neue Straßen angelegt (Breidenhofer Straße, Thienhausener Straße), deren begleitende Bebauung nach und nach an die Ortslage heranrückte und diese heute ähnlich, wie die Hofschaf „Stöcken“ als städtebaulichen Solitär umschließt.

Die Gebäude Horst Nr. 3, 3a, 4, 4a und 8 stammen aus dem 17./18. Jahrhundert und stehen unter Denkmalschutz. Zusammen mit dem übrigen Altbaubestand aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg wird die heutige, erhaltenswerte Ortslage definiert. Seit den 1980-er Jahren wurden weitere Gebäude hinzugefügt (Horststraße 1, Horst 1a, 9, 9a), welche in ihrem Erscheinungsbild dem historischen Charakter der Ortslage nicht gerecht werden. Integrativer Bestandteil der historischen Ortslage Horst ist eine spitzwinkelig zugeschnittene städtische Grünfläche, welche noch Relikte des ursprünglichen Obstgehölzbestands aufweist und vor einigen Jahren ergänzend mit Obstgehölzen bepflanzt wurde. Gemeinsam mit den angrenzenden privaten Gartenflächen stellt die Obstwiese heute den Kontext der historischen Bebauung mit der Funktion eines zentralen „Dorfangers“ her.

Als Bestandteil der den Talschluss des Thienhausener Baches bildenden Geländemulde haben diese Flächen auch eine Funktion im natürlichen Wasserhaushalt: Die hier zusammen fließenden Schichtwässer speisen als Sickerquelle den Oberlauf des Thienhausener Baches.

## **4 Vorgaben und Bindungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im übergeordneten Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf von 1999 (GEP 99) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht**

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

### **4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet steht nach Auswertung des Umweltinformationssystems "NRW Umweltdaten vor Ort" nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet.

### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Derzeit liegt der Bereich „Horst“ innerhalb des sogen. „unbeplanten Innenbereichs“ und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Im südlichen Anschluss an das Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße schließt sich über die Horststraße und die Breidenhofer Straße erschlossene Wohnbebauung an. Folgerichtig und entsprechend den Darstellungen des FNP wird der bebaute Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überplant.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auszuschließen und nur geringfügige Erweiterungen im Rahmen der Bestandsbebauung zu ermöglichen. Ausgehend von der Bestandsbebauung werden Flächen mit abgestuften Nutzungsintensitäten festgesetzt. Damit soll die räumlich - gestalterische Wirkung der Obstwiese im Kontext mit der historischen Bebauung gesichert werden. Auch kann damit die Funktion als Grundwasserentstehungsgebiet, aus welchem der Oberlauf des Thienhausener Baches gespeist wird, bewahrt werden.

Dem entsprechend werden die an den Erschließungsflächen gelegenen Wohngebäude durch die festgesetzten Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert, wobei bauliche Erweiterungen im geringfügigen Umfang möglich sind (Ausnahme: das Gebäude Breidenhofer Straße Nr. 4 überschreitet schon im Bestand den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zum nördlichen Nachbargrundstück; die Grundstücksgröße lässt auch anderweitige Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr zu).

Zum Innenbereich hin schließen sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets an. Diese Flächen werden dahin gehend gegliedert, dass auf einem nördlichen Teil Nebenanlagen allgemein zulässig sind und auf dem an die Obstwiese angrenzenden Teil Nebenanlagen (mit Ausnahme von Einfriedigungen und baulichen Anlagen, die das Erscheinungsbild der öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigen, siehe Nr. 5.2 „Nebenanlagen“) ausgeschlossen sind.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Der ruhende Verkehr wird weitestgehend durch eine an der Horststraße gelegenen Stellplatzanlage untergebracht (nördlich außerhalb des Plangebiets). Über den historischen Weg „Horst“ sind die Gebäude an das fußläufige Wegesystem, das die Wohnquartiere untereinander sowie mit dem Grünzug „Thienhausener Bach“ verbindet, angebunden.

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur wird über die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

Eine besondere Relevanz der Planung in Bezug der Entwässerung ist nicht gegeben, da keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden und nur in sehr geringem Maße Flächenversiegelungen durch bauliche Erweiterungen zugelassen werden.

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

#### Niederschlagswasser

Gem. § 51a LWG NW besteht für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, das anfallende, gefasste Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Da die Grundstücke jedoch bereits erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden sind, entfällt für das Plangebiet gem. § 51a LWG die Pflicht für eine örtliche Versickerung des gefassten Niederschlagswassers.

## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich „Horst“ grenzt südlich an den belebten Einmündungsbereich der Kölner Straße in die Bahnhofstraße an, welcher von einem Mix von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt ist und im FNP als Mischgebiet dargestellt ist. Entsprechend der nach Süden rasch abnehmenden Nutzungsdichte und der im Plangebiet fehlenden gewerblichen Nutzungen wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO ist hingegen schon auf Grund der weitreichenden Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der B 228 nicht geboten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO über die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Dabei entspricht die festgesetzte GRZ von 0,4 dem Rahmen für eine innerstädtische Straßenrandbebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit  $Z = II$  ebenfalls entsprechend dem Bestand bestimmt. Die Ge-

bäudehöhe wird an der Horststraße mit 167,00 m ü. NHN und an der Breidenhofer Straße mit 167,50 m ü. NHN festgesetzt. Hiermit sind geringfügige Erhöhungen z. B. im Rahmen von energetischen Gebäudesanierungen möglich.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Bestandsbebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

### **Stellplätze**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wurden die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen angelegt. Die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche (s. u.) dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes.

### **Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, wird gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets differenziert geregelt:

- Auf der gemäß Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) sind Nebenanlagen, wie Zugänge und Garagenzufahrten, Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sowie Gartenhäuser bis zu 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt allgemein zulässig.
- Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich der umgrenzten Fläche wird gemäß § 14 (1) BauNVO festgesetzt, dass als Nebenanlagen nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Alle übrigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig, sind hier ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die geplante Nebenanlage das Erscheinungsbild der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass im direkten Anschluss an die Obstwiese Nebenanlagen errichtet werden, welche geeignet sind, den historischen Charakter des Gesamtensembles Horst/Obstwiese (z. B. durch ihre Optik) zu beeinträchtigen. Dabei ist die Abgrenzung so gewählt, dass die Form der Obstwiese annähernd flächengleich nach Norden gespiegelt wird und sich so von der Breidenhofer Straße aus vor der Hofschafft (Gebäude Horst Nr. 1 – 4) eine möglichst einheitliche, ungestörte Gartenfläche erstreckt. Mit dem Flächenzuschnitt und der v. g. Ausnahmeregelung wird die Nutzungseinschränkung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

### **Flächen für Anpflanzungen**

Um einen möglichst harmonischen Übergang von der städtischen Grünfläche zu den angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bewirken, wird festgesetzt, dass als Abgrenzung der Privatgrundstücke zur städtischen Grünfläche (neben offenen Einfriedigungen, s. o.) ausschließlich geschnittene Hecken aus heimischen, sommergrünen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über die „Horststraße“ (Gebäude Nr. 1 – 6) und über den bis zum Gebäude Horst Nr. 6 als Anlieger-Wohnweg nutzbaren, historischen Fahrweg. Die Gebäude Horst 1 – 2 werden ebenfalls von der Horststraße aus erschlossen. Von dem Fahrweg „Horst“ zweigt ein privater Stichweg nach Norden ab und erschließt die Gebäude Horst Nr. 3 bis Nr. 4. Die Verbindung von der



Horststraße zum Weg „Horst“ ist nur fußläufig nutzbar. Im Plangebiet werden die der Erschließung dienenden städtischen Flurstücke als Verkehrsflächen festgesetzt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Auf der städtischen Fläche südlich des Gebäudes Horststraße 1 befindet sich eine Trafostation. Die Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Haan. Daher werden zur Sicherung eines sinnvollen Gestaltungsrahmens gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Festsetzungen getroffen. Da der Bebauungsplan Nr. 107 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Haan, Teil A liegt, sind die Festsetzungen dieser Satzung entnommen bzw. entsprechen diesen sinngemäß.

### **5.4 Hinweise**

#### **Erhaltungssatzung**

Das Plangebiet des BP Nr. 107 „Horst“ liegt im Geltungsbereich der zur Aufstellung beschlossenen Erhaltungssatzung der Stadt Haan. Mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung ist diese bei Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **Kampfmittel**

Baumaßnahmen auf bislang un bebauten Flächen werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet; falls dennoch bei etwaigem Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

Bisher wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Der Bebauungsplan räumt gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungs-/ Baurechte ein. Negative Auswirkungen auf städtebauliche Belange wie z. B. auf den Verkehr, den Immissionsschutz, die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Erschließung sind deshalb nicht zu erwarten.

Auch sind Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB auf Grund der Größe des Plangebiets und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen wird der Kontext der historischen Bebauung mit Obstwiese bzw. Gartenland im Sinne eines historischen „Dorfangers“ erhalten und vor einer weiteren Eingung und damit einher gehendem, gesamthaftem Funktionsverlust bewahrt.

Die durch den weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen bewirkte Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten betrifft lediglich untergeordnete Grundstücks-Teilflächen. Eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke ist weiterhin gewährleistet. Die Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich und auch gerechtfertigt (siehe auch Kap. 1.2).

## 7 Umweltbelange

### 7.1 Verkehrslärmschutz

Innerhalb des Plangebietes treten Verkehrslärmimmissionen vornehmlich entlang der Straßenrandbebauung der Breidenhofer Straße auf. Zwar wirkt sich auch der Verkehrslärm der stark befahrenen Bahnhofstraße auf das Plangebiet aus, allerdings durch die rückwärtig gelegene, von Bebauung abgeschirmte Lage des Plangebiets nur in abgeschwächter Form. Die Verkehrslärmimmissionen der Horststraße selbst und des Weges „Horst“ liegen als schwach belastete und nur mit geringer Geschwindigkeit befahrbaren Stichstraßen unterhalb der Relevanzschwelle für passive Schallschutzmaßnahmen.

Eine planbedingte Zunahme von Lärmemissionen durch eine Erhöhung des Individualverkehrs ist nicht zu erwarten, da durch die Planung keine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinaus gehenden Baurechte geschaffen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Lage und der räumlichen Verhältnisse in der Örtlichkeit keine Anwendung finden. Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen an Hand von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 fest. Auf Grund der hier sehr einfachen Fallkonstellation wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel anhand der ermittelten Verkehrsbelastungen und der gemessenen Fassadenabstände nach Bild 1 der DIN 4109 graphisch ermittelt (siehe Anlage: Nomogramm mit Rot-Eintragungen).

Die Tagesverkehrsbelastung (DTV) wurde den aktuellen Zählungen zum gesamtstädtischen Verkehrsgutachten für die Breidenhofer Straße entnommen. Die Bemessung und Festsetzung der erforderlichen passiven Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster erfolgte gemäß der Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Folgende Annahmen werden für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche getroffen:

durchschnittliche Tagesverkehrsmenge (DTV) Breidenhofer Straße:	<b>2.800 Kfz*</b>
Immissionsorte $\Delta S_{1,0}$ (in Meter Entfernung von der Achse der Breidenhofer Straße): Ostfassaden Breidenhofer Straße Nr. 4 und 6 (WA):	<b>7,00 m</b>
Annahme:	betreffender Straßenabschnitt als langer, gerader Verkehrsweg mit homogener Schallausbreitung (bezogen auf die Straßenachse) → <b>Linien-schallquelle</b>
Zuschlag	für Störwirkungen von lichtsignalgeregelten Kreuzungen bzw. Einmündungen in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Immissionsort: <b>+2 dB(A)</b>
Zuschlag	(beidseitig bebaute Straße): <b>0 dB(A)</b>
Zuschlag	Längsneigung (< 5%): <b>0 dB(A)</b>

\* aus Runge&Küchler, VEP Haan Stufe I, Analysefall (hier identisch mit dem Prognosefall 2025, da eine Verkehrszunahme für die Breidenhofer Straße nicht prognostiziert wird)

Zur Anwendung des Nomogramms wird der DTV auf 3.000 Kfz/Tag aufgerundet. Die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen IV und III wird mit 14 m parallel zur Fahrbahnachse (entspricht 8,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie) grafisch ermittelt. Die Angaben zu den Lärmpegelbereichen liegen mit den getroffenen Eingangsdaten „auf der sicheren Seite“. Im Gegenzug wird festgesetzt, dass bei Neu-, Um und Anbauten auch geringere Maßnahmen ausreichen können, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die erforderlichen Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für Fenster und Wände eingehalten werden.

Im Ergebnis liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Straßenfassaden und größtenteils auch an den Giebelseiten entlang der Breidenhofer Straße innerhalb des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109.

An den straßenabgewandten Fassadenflächen und im sonstigen Plangebiet entsprechen die Beurteilungspegel maximal dem Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche ist eine

maßgenaue Festsetzung von Schalldämmmaßen für Gebäudeaußenbauteile entbehrlich, da die notwendigen Anforderungen bereits durch die obligatorischen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (Wärmedämmung = Schalldämmung) eingehalten werden.

Auf Grund der v. g. Überschreitungen ergeben sich gemäß DIN 4109, Anlage 6 die entsprechenden Anforderungen an das Schalldämmmaß für Gebäudeaußenteile (Fassaden). Geht man von den für normale Wohnhäuser üblichen Verhältnissen von etwa 40% Fenster zu 60% Wandfläche aus, können die Schallschutzklassen der Fenster abgeschätzt werden.

## **7.2 Eingriffsregelung / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird gemäß § 13 (3) BauGB u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert (sondern sogar eher begrenzt), sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB nicht zu erwarten. Dem entsprechend werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet, denn im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten.

Mit der Bauleitplanung werden auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (5) BNatSchG begründet. Im Rahmen der Festsetzungen werden allenfalls nur geringe bauliche Erweiterungen an Wohngebäuden im Sinne einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB ermöglicht.

Es ist zwar nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind, da der Bereich schon heute durch Störungen jeglicher Art vorbelastet ist und größere, ungestörte Biotopstrukturen, welche als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignet sind, fehlen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass von Baumaßnahmen und / oder gebietstypischen Nutzungen gegenüber hierdurch betroffenen Individuen kein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko ausgeht. Auch sind Verstöße insbesondere gegen die im § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben i. S. des § 29 BauGB die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## **7.3 Denkmalschutz / Stadtgestaltung**

Wie bereits unter Kap. 3 ausgeführt, bilden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Horst Nr. 3, 3a, 4, 4a und 8 aus dem 17./18. Jahrhundert und der übrige Altbaubestand aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg gemeinsam mit der städtischen Obstwiese und weiteren privaten Gartenflächen ein für die Ortsgeschichte bedeutendes Ensemble. Dabei ist der historisch bedeutsame Gebäudebestand bereits über das Denkmalrecht (Horst Nr. 3, 3a, 4, 4a und 8) hinreichend geschützt. Über die in Aufstellung befindlichen Satzungen zum Erhalt und zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen kann darüber hinaus ein gesamthafter Schutz des Altbauensembles gewährleistet werden. Ein Planungserfordernis ist für die betreffenden Grundstücke somit nicht zu begründen; sie wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich des BP 107 einbezogen.

Für den „grünen Mittelpunkt“ der historischen Bebauung, der im Jahr 2006 durch Ergänzungspflanzungen von 8 hochstämmigen Obstbäumen in ihrer ökologisch-gestalterischen Funktion gestärkten Obstwiese stellt sich die Situation anders dar:

So hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege nach einer Besichtigung der Ortslage Horst (im November 2010) bereits im Jahre 2011 mitgeteilt, dass eine Unterschutzstellung der Obstwiese (als Gartendenkmal) voraussichtlich nicht in Frage kommt.

Der Erhalt und die sachgerechte Entwicklung der Obstwiese und der angrenzenden Gartenflächen sind städtebaulich erforderlich, um angesichts einer fortschreitenden baulichen "Banalisation" des Umfeldes (siehe Kap. 3.) den verbliebenen Baudenkmalern eine gestalterische Klammer zu geben. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche und dem Ausschluss von Nebenanlagen auf einem Teil der angrenzenden Gärten wird diesem städtebaulichen Ziel entsprochen.

#### **7.4 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard**

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. Für die Neuerrichtung von Gebäuden ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Die auf die Bauleitplanung bezogenen Anforderungen des "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" der Stadt Haan kommen hier nicht zur Anwendung, da es sich um rein bestandserhaltende Festsetzungen handelt.

#### **7.5 Altlasten und Altstandorte**

Im Plangebiet befindet sich keine Fläche, die im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien ("Altlastenkataster") verzeichnet ist. Auch liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

#### **7.6 Störfallbetriebe**

Gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB ist die Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen.

Im Stadtgebiet von Haan ist derzeit nur ein Betrieb gemeldet, welcher mit Gefahrstoffen umgeht und welcher deshalb unter die Störfall-Verordnung fällt (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Nach dem Kenntnisstand der Stadt Haan, der auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf basiert, ergibt sich bei diesem Störfallbetrieb ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung, wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 liegt in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 500 m- Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben.

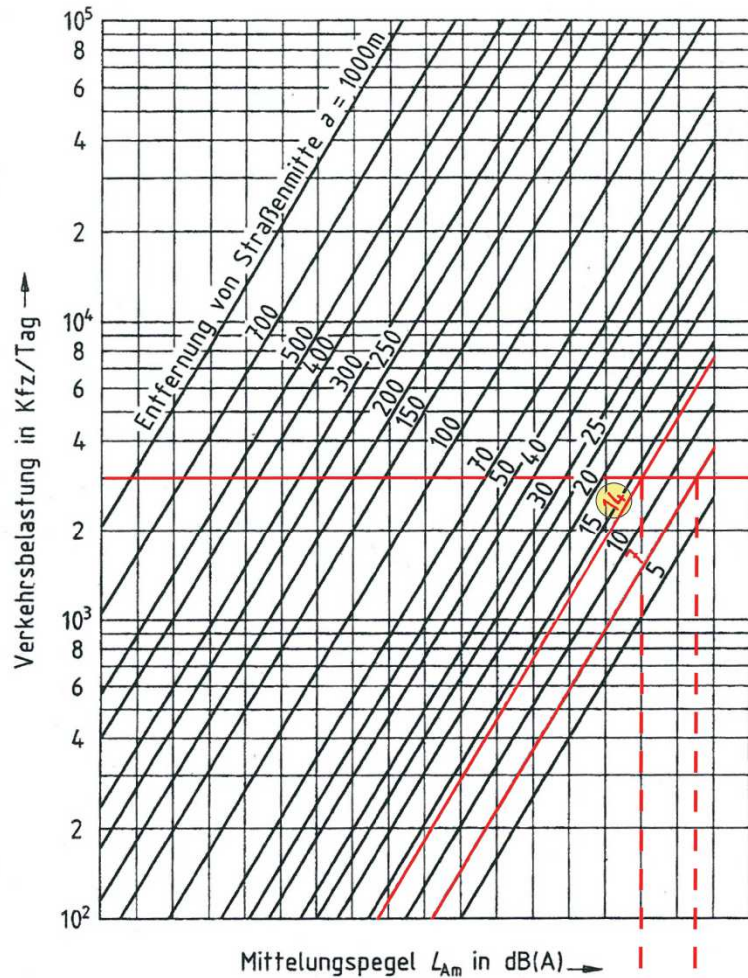
### **8. Bodenordnung**

Zur Umsetzung des BP Nr. 107 „Horst“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9. Städtebauliche Kennwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.020 m <sup>2</sup>
• davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 465 m <sup>2</sup>
• davon nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen zulässig	ca. 1.565 m <sup>2</sup>
• davon nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen ausgeschlossen	ca. 990 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbest. „Obstwiese“	ca. 900 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Horststraße und Horst)	ca. 684 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	ca. 48 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 4.652 m<sup>2</sup></b>

Anlage zur Begründung: Auszug aus der DIN 4109



Breidenhofer Str.:  
3.000 Kfz/Tag

A	Autobahnen und Autobahnzubringer (25% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
B	Bundes-, Landes-, Kreis-, Gemeindeverbindungsstraßen außerhalb des Ortsbereiches; Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten (20% Lkw-Anteil)	50	55	60	65	70	75
C	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Hauptverkehrsstraßen (2 bis 6-streifig, 10% Lkw-Anteil)	45	50	55	60	65	70
D	Gemeinde-(Stadt-)straßen; Wohn- und Wohnsammelstraßen (5% Lkw-Anteil)	40	45	50	55	60	65

Ostfassaden Hs. Nr. 4 und 6  
Grenze Lärmpegelbereiche III/IV

Zu den Mittelungspegeln sind gegebenenfalls folgende Zuschläge zu addieren:  
 +3 dB(A), wenn der Immissionsort an einer Straße mit beidseitig geschlossener Bebauung liegt,  
 +2 dB(A), wenn die Straße eine Längsneigung von mehr als 5% hat,  
 +2 dB(A), wenn der Immissionsort weniger als 100 m von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung oder Einmündung entfernt ist.

Bild 1. Nomogramm zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen  
 Anmerkung: Die in dem Nomogramm angegebenen Pegel wurden für einige straßentypische Verkehrssituationen nach DIN 18 005 Teil 1/05.87, Abschnitt 6, berechnet. Hierbei ist der Zuschlag von 3 dB(A) gegenüber der Freifeldausbreitung berücksichtigt.

zutreffende Voraussetzungen für die Breidenhofer Straße im Bereich des Bebauungsplans 107