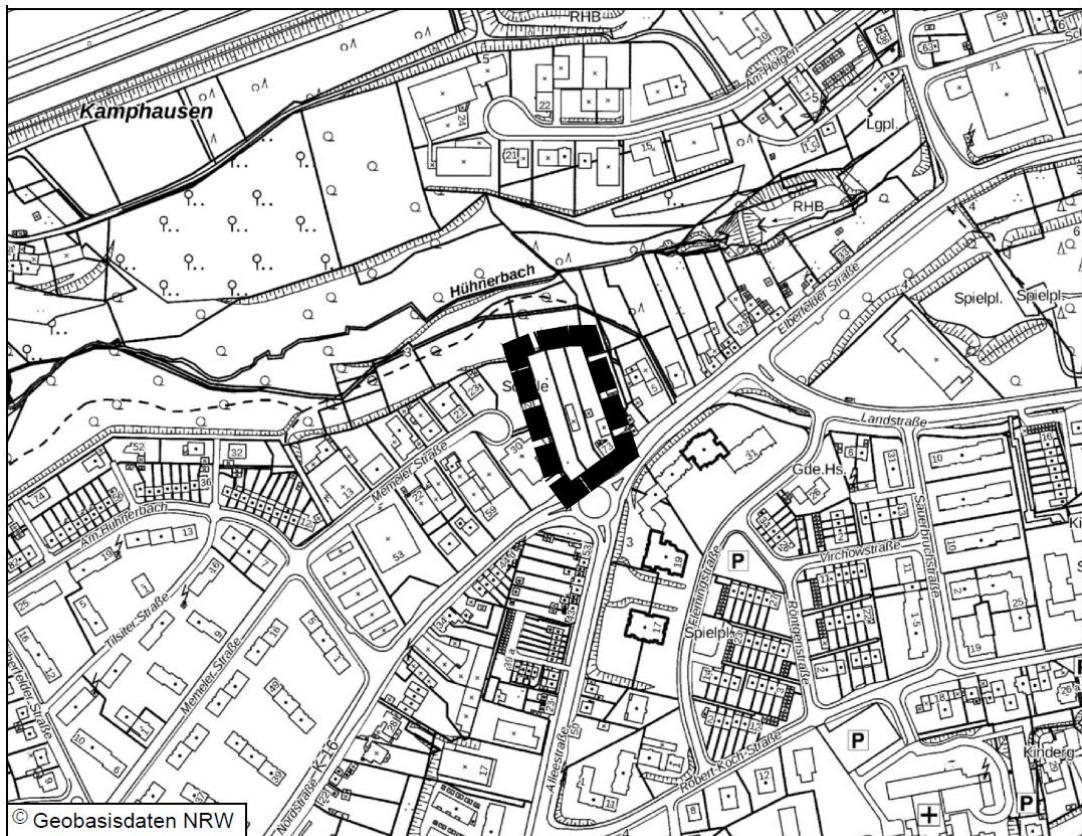


STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 197 „Nordstraße“



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand Aufstellungsbeschluss 27.11.2018



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

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Darstellung des Verfahrensablaufes	4
3	Situationsbeschreibung	4
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
3.2	Bestandssituation	5
4	Vorgaben und Bindungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	7
4.4	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	7
4.5	Störfallbetriebe	7
4.6	Bestehendes Planungsrecht	7
5	Städtebauliche Konzeption	8
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	8
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr	9
5.3	Wasser- und Energieversorgung	10
6	Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	10
6.1	Schutzgut Mensch	10
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
6.3	Schutzgut Boden/Fläche	12
6.4	Schutzgut Wasser	13
6.5	Schutzgut Klima / Luft	13
6.6	Schutzgut Landschaft	14
7	Immissionsschutz	14
8	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard	14
9	Soziale Belange	15
10	Denkmalschutz	15
11	Kampfmittel	15
12	Altlasten	15
13	Sonstiges	15
15.1	Kosten	15
15.2	Grunderwerb	15
15.3	Städtebauliche Kenndaten	16

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren

In der Stadt Haan ist eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vor gegeben. Aufgrund der Lage in der Metropolregion Rheinland und dem Einzugsgebiet der Städte Düsseldorf und Köln zeigt die Prognose der Wanderungen bis zum Jahr 2030 mit 49,3 Zuzügen pro 1.000 Einwohner mehr Zuzüge als Fortzüge, welche mit 44,2 Fortzügen pro 1.000 Einwohner zu beziffern sind¹. Darüber hinaus kann durch den Neubau von modernem Wohnraum der Zuzug neuer Einwohner generiert und gleichzeitig die Bevölkerungszahl, welche von 2011 bis 2016 um +2,1% angestiegen ist², weiterhin stabilisiert werden.

Das im innerstädtischen und wohnbaulichen sowie mischgenutzten Kontext gelegene Plangebiet bietet aufgrund der Nähe zur Haaner Innenstadt, guter infrastruktureller ÖPNV-Anknüpfung und der gleichzeitig guten Anbindung an innerstädtische Grün- und Wegeverbindungen mit der Nähe an den Hühnerbach gute Voraussetzungen zur Entwicklung als Wohnstandort.

Die sich unmittelbar an der Alleestraße (Bundesstraße B 228) im Übergangsbereich zum Kreisverkehr an der Elberfelder Straße und Nordstraße befindlichen Grundstücke sind derzeit in Teilen bebaut. Im Südosten und Osten des Plangebiets befinden sich ein noch bewohntes sowie zwei weitere leerstehende Gebäude, die vormals als Schuppen genutzt wurden. Des Weiteren befinden sich zwei Garagen sowie privat genutzte Kleingärten mit gärtnerisch gestalteten Flächen in Form von Grabeland im westlichen Bereich des Plangrundstücks. Weite Teile der Grundstücke sind als gehölzbestandene Flächen geprägt.

Die bestehenden Gebäude sowie Nebenanlagen stehen in einem räumlich-funktionalen und eigentumsrechtlichen Zusammenhang. Die Bestandsgebäude weisen einen schlechten baulichen und optischen Zustand auf. Durch Aufgabe der Nutzung an dieser Stelle und den Verkauf der Grundstücke an einen Investor bietet sich die Möglichkeit, eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen zu erzielen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt. Für den Bebauungsplan wird daher auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

¹ Bertelmann Stiftung: Wegweiser Kommune – Demographiebericht Haan, S. 7.

² Bertelmann Stiftung: Wegweiser Kommune – Demographiebericht Haan, S. 4.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan soll gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, um die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen sollen abgerissen und durch eine neue zeitgemäße Wohnbebauung ersetzt werden. Die Planung sieht die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vor, welche den Anforderungen moderner Wohnansprüche und zeitgemäßer ressourcenschonender Architektur und Bauweise gerecht werden. Hierdurch soll die angrenzende Wohnnutzung mit einer neuen Wohnadresse an der Alleestraße/Nordstraße ergänzt werden.

Ziel der Planung soll es somit sein, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnnutzung im Plangebiet zu schaffen. Die bestehenden Wegeverbindungen am Hühnerbach sollen dauerhaft erhalten werden und befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Durch Aktivierung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen soll dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB Rechnung getragen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.

2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Bebauungsplan Nr. 197 „Nordstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden, da er dazu dienen soll, Flächen in integrierter Lage einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, um gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung beizutragen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Es wird angestrebt am 27.11.2018 den Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 197 „Nordstraße“ durch den zuständigen Fachausschuss fassen zu lassen.

Die Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Abendveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig informiert.

3 Situationsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gartenstadt Haan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Waldflächen des Hühnerbachtals (Flur 12, Flurstück 357),

- im Westen durch einen Dachdeckerbetrieb mit angegliedertem Wohnhaus, einem öffentlichen Weg (Flur 12, Flurstück 328) sowie einem Gewerbegebiet,
- im Süden durch um einen Geh- und Radweg sowie Parkplatzflächen erweiterten Straßenraum der Alleestraße (Flur 11, Flurstück 395 (teilweise)) und
- im Osten durch Wohngebäude (Flur 11, Flurstück 508) und Waldflächen des Hühnerbachtals (Flur 11, Flurstück 11).

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 4.700 m² umfasst in der Gemarkung Haan in Flur 11 die Flurstücke 3, 4 und 5.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nord-östlich der Haaner Innenstadt und weist somit eine zentrale Lage auf.

Das Plangebiet ist teils bebaut und wird zum Teil noch zu Wohnzwecken genutzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude. Das Gebäude weist zwei Hauseingänge auf, wovon einer nördlich des Straßenraums liegt und über einen eingeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach zu erreichen ist.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Wohngebäude befindet sich ein weiteres, jedoch eingeschossiges Gebäude. Dieses Gebäude steht leer und wurde früher als Schuppen genutzt.

Nordwestlich davon befindet sich ein weiteres eingeschossiges Gebäude. Auch dieses Gebäude steht leer.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich zwei aneinander gebaute Garagen.

Alle o.g. Gebäude befinden sich in einem schlechten optisch-funktionalen und baulichen Zustand.

Das angrenzende städtische Flurstück 3 wird als private Kleingärten in Form von verpachtetem Grabeland genutzt und ist durch Zaunanlagen in verschiedene Nutzungseinheiten separiert. Ebenfalls entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine nicht durchgängige Zaunanlage.

Weite Teile der Grundstücke sind als gehölzbestandene Flächen sowie durch den Geländeabfall insbesondere im nördlichen Teilbereich des Plangebiets geprägt.

Umgebung

Die Flächen östlich sowie südöstlich des Plangebiets werden durch Wohnnutzung geprägt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich südlich der Elberfelder Straße (B 228) eine bis

zu 9-geschossige Wohnanlage. Des Weiteren befinden sich nördlich der Elberfelder Straße (B 228) ein Fachhandel für Car-HiFi samt Museumsbereich sowie ein asiatischer Gastronomiebetrieb.

Westlich angrenzend befindet sich gemischt genutzte Bebauung. Im Bereich des planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiets befindet sich u.a. ein unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Dachdeckerbetrieb mit angegliedertem Wohnhaus, ein großes Bürogebäude mit einem Unternehmensberater, einem Dienstleistungsbetrieb in der Autovermietung, einem Glas-Großhändler und einem Halbleiterhersteller. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld u.a. eine Tierpension, eine Fleisch- und Wurstfabrik, ein Edelstahlverarbeitungsbetrieb, ein Betrieb der Autogentechnik, ein Elektronikbetrieb, ein Bauunternehmen, ein Beton- und Steinbearbeitungsunternehmen und ein Metallbearbeitungsbetrieb angesiedelt. Längs des Grundstücks befindet sich im Westen des Plangebietes ein Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Memeler Straße und der Nordstraße herstellt.

Nördlich des Plangebiets schließt sich das bewaldete Hühnerbachtal an. Ein Wanderweg verläuft nördlich des Plangebiets.

Südlich des Plangebiets schließt, abgegrenzt durch einen Geh- und Radweg und Parkplätze, die Alleestraße mit Verbindung zur Elberfelder Straße sowie der Nordstraße an. Der Knotenpunkt ist in Form eines Kreisverkehrs organisiert.

Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung ist durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Sattel- und Flachdächern geprägt.

4 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Aus dem ASB können im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung Wohnbauflächen entwickelt werden.

Nördlich des Plangebiets grenzen durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet Flächen mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung an.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 (FNP 1994) ist das Plangebiet im Osten als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) und im Westen im Bereich der Grabelandparzellen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 1 Abs. 2 Nr. 5) dargestellt. Westlich der Grünfläche grenzt an das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 1 BauNVO an.

Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen angepasst werden, um die geplante städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das im Landschaftsplan ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet A 2.3-19 „Oberlauf des Hühnerbaches“.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die Planung nicht berührt.

4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung des Umweltinformationssystems "NRW Umweltdaten vor Ort" nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Durch die Planung werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen von 300 m Radius nicht tangiert.

4.5 Störfallbetriebe

Gemäß § 13a (1) BauGB ist die Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten 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. 197 liegt in ca. 1,9 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 500 m- Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben.

4.6 Bestehendes Planungsrecht

Das beschriebene Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Vorhabenzulässigkeit beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Bebauungsplan Nr. 11 „Diekerfeld II“, 2. Änderung

Westlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 11 „Diekerfeld II“ an, welcher in der zweiten Änderung ein gegliedertes Gewerbegebiet festsetzt und im Jahr 1986 Rechtskraft erlangte. Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, welcher 1965

erstmals rechtskräftig wurde, bestand darin, gem. der BauNVO aus 1962 zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Aufgrund seiner angrenzenden Lage zu reinen Wohngebieten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Diekerfeld II“, 2. Änderung eine Gliederung des Gewerbegebiets in zwei Untereinheiten vorgenommen. Im GE 1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude zulässig. Im GE 2 sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 eine Vielzahl emittierender Betriebe unzulässig, um die gleichzeitig bestehende Wohnbebauung vor Immissionen der Gewerbebetriebe zu schützen.

Zeichnerisch wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass im GE 1 eine zwingend 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im Rahmen einer offenen Bauweise und einer Satteldach-Form (max. 30° Dachneigung) zulässig ist.

Im GE 2 ist eine höchstens 2-geschossige Bebauung, ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend wird eine bis heute wichtige Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 -3,0 m planungsrechtlich festgesetzt. Dieser soll einseitig in einem Streifen von 3,0 m begrünt (Pflanzgebot) werden, da dieser im Zusammenhang mit der Erschließung des Hühnerbachs für Erholungssuchende zu sehen und dementsprechend durch Begrünungsmaßnahmen abzuschirmen bzw. angemessen zu begleiten ist. Dieser Geh- und Radweg soll im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

Bebauungsplan Nr. 16, Plangebiet Bollenberg

Der Bebauungsplan Nr. 16 regelt im Gebiet Bollenberg entlang der Alleestraße sowie der Elberfelder Straße die städtebauliche Ordnung und wurde bereits mehrfach geändert.

Südöstlich des Plangebiets an der Alleestraße/Elberfelder Straße setzt der Bebauungsplan u.a. ein allgemeines Wohngebiet WA 1 mit einer GRZ $\leq 0,4$ und einer GRZ $\leq 1,2$ fest. Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Bebauungsplan Nr. 16 in allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und auch Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Ferner werden eine geschlossene Bauweise sowie eine drei- bis 8-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Gebäudekörper erfolgt im straßenseitigen Versatz.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht den Abriss der Bestandbebauung für eine wohnbauliche Entwicklung und Ergänzung der bereits bestehenden Wohnstrukturen durch eine Neubebauung in zentraler Lage mit Nähe zur Innenstadt vor. Es sollen insgesamt ca. 35 Wohneinheiten geschaffen werden, die für eine gemischte Nutzerstruktur auch einen Anteil an gefördertem Wohnungsraum bereithalten.

Im Bereich der Nordstraße/Alleestraße soll ca. 2 m vom bestehenden Geh- und Radweg abgerückt geförderter Geschosswohnungsbau in einer dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss realisiert werden.

Der Gebäudekörper im mittleren Bereich des Plangebiets soll mit drei Geschossen mit Staffelgeschoss errichtet werden. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und Gebäudekubatur davon abweichend stehen die beiden rückwärtigen Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets. Diese sollen eine geringere Bebauungsdichte mit nur 2 Geschossen und einem Staffelgeschoss aufweisen und somit einen Übergang zum angrenzenden Freiraum bilden. Insgesamt greift der vorliegende Entwurf die städtebaulichen Gegebenheiten auf, indem die Bebauungsdichte mit zunehmender Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, dem Hühnerbach, abnimmt und die Bebauungsstruktur aufgelockert wird, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehenden Strukturen zu ermöglichen.

Um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets zu erhöhen, berücksichtigt der städtebauliche Entwurf großzügige Grünflächen in Form von privaten Gärten im Erdgeschoss sowie Spielplatzflächen, welche von den geplanten Baukörpern gut zu erreichen sind. Um den Anteil an Grünstrukturen im Plangebiet zu erhöhen und einen Sichtschutz herzustellen, sieht das Konzept eine Anpflanzfläche im Bereich der oberirdisch angeordneten Stellplätze vor, auf der eine Strauchhecke eine grünordnische Abgrenzung zur Bestandsbebauung liefern soll.

Das Konzept schafft einen Kompromiss zwischen dem heute vorhandenen Baumbestand und dem städtebaulichen Ziel, neuen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. So ermöglicht die Planung den Erhalt einzelner prägender Bäume angrenzend zum Hühnerbach und erhält somit einen Teil der vorhandenen Grünkulisse.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz der Alleestraße (B 228)/Nordstraße im Übergang zur Elberfelder Straße. Das Haaner Stadtzentrum, der Haaner Bahnhof sowie die Nachbarstädte Wuppertal und Hilden können so zügig erreicht werden. Die Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn A 46 Haan West und Haan Ost können ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreicht werden. Die Alleestraße/Nordstraße ist ausreichend dimensioniert, um den durch das Vorhaben verursachten Verkehr aufzunehmen. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Die neu hinzukommende Verkehrsmenge ist verhältnismäßig gering.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet selbst in Form von privaten oberirdischen Stellplätzen/Carports sowie Tiefgaragenstellplätzen organisiert werden. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird für das Gebäude, für das geförderter Wohnraum vorgesehen ist, ein Stellplatzschlüssel von 1,1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit zur Anwendung kommen. Für die übrigen Gebäude soll ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro 1 Wohneinheit angewendet werden. Insgesamt werden somit ca. 16 oberirdische Stellplätze sowie 33 Tiefgaragenstellplätze durch das städtebauliche Konzept berücksichtigt. Um die Zu- und Abfahrt der Stellplätze zu vereinfachen, wird hierzu im Plangebiet eine Platzfläche vorgesehen. Die

Anzahl der im öffentlichen Straßenraum bestehenden öffentlichen Parkplätze bleibt durch das Vorhaben unberührt.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Nordstraße“ mit den Linien 742 (Haan-Gruiten – Mettmann Jubiläumsplatz), 784 (Haan Bahnhof – Düsseldorf Josef-Kürten-Platz), 01 (Richtung Hülseberger Busch) und DL5 (Haan, Markt – Hilden Süd) sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (u.a. Bahnhöfe Haan und Haan-Gruiten) angebunden. Die Gehwegsentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 70 m.

5.3 Wasser- und Energieversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trink- und Quellenschutzgebiets sowie außerhalb ermittelter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Nutzung der vorhandenen Leitungen.

5.4 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll ein Entwässerungskonzept inkl. Angaben zur Versickerungsfähigkeit erstellt werden.

6 Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

6.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Elberfelder Straße, wodurch es sowohl tagsüber als auch in der Nacht zu Belastungen durch Lärmeinwirkungen kommt. In der LANUV-Lärmkarte „Straßenverkehr 24h“ wird am äußersten südlichen Rand des Plangebietes ein Lärmpegel von > 65 bis ≤ 70 dB(A) dargestellt. Im südlichen Plangebiet werden Pegel von > 60 bis ≤ 65 dB(A) erreicht und im zentralen Bereich sowie im Norden sind Werte zwischen 55 und 60 dB(A) verzeichnet.

Auch die LANUV-Lärmkarte „Straßenverkehr nachts“ zeigt erhöhte Werte, besonders im südlichen Randbereich. Hier werden Pegel von > 55 bis ≤ 60 dB(A) erreicht. Im restlichen Plangebiet wird ein Lärmpegel zwischen 50 und 55 dB(A) dargestellt.

Somit werden sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, überschritten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen die Lärmimmissionen vertiefend untersucht werden. Voraussichtlich werden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich.

Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Im weiteren Planverfahren sollen daher die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen resultierend aus der angrenzenden gewerblichen Nutzung näher untersucht werden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als nur gering versiegelt dar. Der westliche Teilbereich der Fläche wird als Grabeland genutzt. Auf der restlichen Fläche befinden sich vier Gebäude, darunter ein noch bewohntes zweigeschossiges Wohnhaus an der südlichen Grundstücksgrenze. Ein weiteres, unbewohntes eingeschossiges Wohnhaus schließt sich nördlich an das erste Gebäude an. Im zentralen Plangebiet befinden sich zudem eine Doppelgarage und ein eingeschossiges Gebäude mit Holzverkleidung. Die unbewohnten Gebäude weisen einen großflächigen Efeubewuchs auf.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, im Übergangsbereich zum nördlich anschließenden Waldbereich, befindet sich ein verwilderter Gartenbereich mit liegendem Totholz, Bäumen und höherer Strauchvegetation. Im südwestlichen Gartenbereich befinden sich einzelne Laub- und Nadelhölzer sowie stehendes Totholz. Besonders die großen Eschen an der nördlichen Grenze des Plangebiets werden als sehr erhaltenswert eingestuft.

Die Schrebergartenfläche zeichnet sich durch einzelne Nutz- und Zierbeete, kleinere Schuppen und großflächige Schnittrassenbereiche aus.

Schutzgut Tiere

Alle Gebäude und die Garagen im Plangebiet weisen verschiedene Löcher, Ritzen oder Versteckplätze für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten auf. Verschiedene Anhäufungen aus Holzschnitt, Stämme und Astmaterial bieten gute Versteckplätze für Amphibien und kleinere Säugetiere. Das liegende und stehende Totholz bietet einer Vielzahl an Lebewesen einen Lebensraum. Allgemein zeichnet sich das Plangebiet durch eine sehr heterogene Struktur und eine gute Lebensraumqualität aus.

Durch Störwirkungen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße und der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft wird die Lebensraumqualität im Plangebiet jedoch teilweise eingeschränkt.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1 (Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Oktober 2018) erstellt. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und

Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets festzustellen und zu prüfen, ob durch die geplanten Abriss-, Rodungs- und Bauarbeiten ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vorbereitet wird.

Nach Informationen des LANUV sind 29 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4708/3 gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebenstraumstrukturen können (Brut-)Vorkommen vieler der gelisteten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Während der Ortsbegehung am 10. Oktober 2018 konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Einzig zwei Amphibienarten, die nach BNatSchG besonders geschützt sind, konnten im nördlichen Plangebiet und in angrenzenden Flächen beobachtet werden. Es wurde mehrere Erdkröten sowie ein Grasfrosch vor Ort gesichtet.

Die ASP Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz von Brutvögeln im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken sind. Zu den Rodungsarbeiten zählt auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.

Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Bei Einhaltung der Rodungs- und Abrisszeiten kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ausgeschlossen werden.

Ferner sind bei der Baufeldräumung Flächen (besonders Holzhaufen) nach dort evtl. vorhandenen Amphibien (nicht „planungsrelevante“ Arten) abzusuchen und vorgefundene Tiere umzusetzen.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Durch die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten und eine Gefährdung geschützter Individuen nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss und die Rodung der Gehölze auszuschließen, soll daher eine vertiefende Prüfung, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2, des Geländes im Zuge der weiteren Planung durchgeführt werden.

6.3 Schutzgut Boden/Fläche

Nach der Bodenkarte (IS BK50) des Geologischen Dienstes NRW lässt sich der natürliche Boden im Plangebiet als Pseudogley-Braunerde, mit einem tonig-schluffigem Oberboden klassifizieren. Eine Bewertung des Bodens als schutzwürdiger Boden liegt nur für den süd-

lichen Randbereich vor. Hier ist der Boden aufgrund seiner Fruchtbarkeit mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit geschützt.

Die Verdichtungsempfindlichkeit ist hoch. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll ein Entwässerungskonzept inkl. Angaben zur Versickerung erstellt werden.

Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch den Bebauungsplan werden bisher versiegelte und unversiegelte Bereiche einer baulichen Nutzung zugeführt.

Altlasten

Nach aktuellem Erkenntnisstand befinden sich keine Altlasten innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Vorbelastung der geschützten Bodenbereiche durch die bestehende Bebauung sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche zu erwarten.

6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 70 Meter nördlich verläuft in Ost-West-Richtung der Hühnerbach. Der naturnahe Bachlauf wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzbereiches. Ein Hochwasserrisiko besteht nicht.

Bei Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer Versiegelung von Flächen, wodurch es zu einer Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet kommen kann.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden Entwässerungskonzepts sollen gleichzeitig Informationen über die Versickerungseignung des Bodens eingeholt werden, woraus sich ggf. Festsetzungen für den aufzustellenden Bebauungsplan ergeben, die im Rahmen des weiteren Verfahrens Berücksichtigung finden werden. Aufgrund einer geringen zu erwartenden Versickerungseignung des Bodens sind zum derzeitigen Kenntnisstand durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird das Plangebiet als „Stadtrandklima“ dargestellt. Dieses Klimatop wird u.a. durch dichter stehende, maximal 3-geschossige Einzelgebäude bestimmt. Das Plangebiet besitzt, im Vergleich zu nicht bebauten Flächen, eine stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung sowie eine Beeinflussung der lokalen Winde und Kaltluftströme.

Bei Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung und Verdichtung der Bebauung, die zu einer Verschlechterung der Klimafunktionen führen kann.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes, der geringen Flächengröße und der geplanten Begrünung der unversiegelten Flächen ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

6.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft werden das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters bewertet.

Durch die Umgestaltung des Plangebietes kommt es zu keinem Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile und die Sichtbeziehungen werden nicht nachteilig beeinflusst. Das städtebauliche Konzept nimmt die Gegebenheiten aus der Umgebung des Plangebietes auf. Durch die angrenzende Waldfläche ist zudem die Sichtbeziehung und somit die Einsehbarkeit der Fläche eingeschränkt.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich der Firmensitz eines Dachdeckerbetriebs. Darüber hinaus befinden sich eine Fleisch- und Wurstfabrik sowie zahlreiche weitere emittierende Betriebe in dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Ferner liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Alleestraße (Bundesstraße B 228)/Elberfelder Straße, deren Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten soll durch das Vorhaben nur geringfügig mehr Verkehr und somit Immissionen induziert werden.

Im weiteren Verfahren soll ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet werden, welches den Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Sich ggf. hieraus ergebende Erkenntnisse sind in Form von aufzunehmenden Festsetzungen und/ oder Maßnahmen im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen. Bezüglich der Fleisch- und Wurstfabrik ist noch zu ermitteln, ob ggf. ein Geruchsimmissionsgutachten erarbeitet werden muss.

8 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

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

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

Zudem muss sich der Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Überprüfung der das Vorhaben betreffenden Anforderungen des "10-Punkte-Kimaschutzprogramms" der Stadt Haan verpflichten.

9 Soziale Belange

Im Plangebiet sind ca. 35 Wohneinheiten geplant. Das Bauvorhaben ist der Grundschule Bollenberg zugeordnet. Die schulische Versorgung ist hierdurch gesichert.

Die aktuelle vom Rat der Stadt Haan beschlossene Kindergartenbedarfsplanung weist für das Stadtgebiet Haan eine Unterdeckung sowohl im U-3 Bereich als auch bei den 3-6 Jährigen bei den Kindertageseinrichtungen aus. Durch die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten wird das bereits bestehende Defizit erhöht, sodass im Rahmen der Planung entsprechende Folgekosten zu ermitteln und vertraglich zu fixieren sind.

10 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

12 Altlasten

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

13 Sonstiges

15.1 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und zukünftigen Grundstückseigentümers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Nordstraße“ keine zusätzlichen Kosten.

15.2 Grunderwerb

Die Flurstücke 4 und 5 in Flur 12, Gemarkung Haan, befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das Flurstück 3 in Flur 12, Gemarkung Haan befindet sich im Besitz der Stadt

Haan. Die Stadt Haan beabsichtigt die städtische Fläche an den Vorhabenträger zu veräußern.

15.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 4.700 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.700 m ²
Wohneinheiten	ca. 35 (davon 11 gefördert)
Anzahl Stellplätze	ca. 49 (davon 16 oberirdisch, 33 in TG)