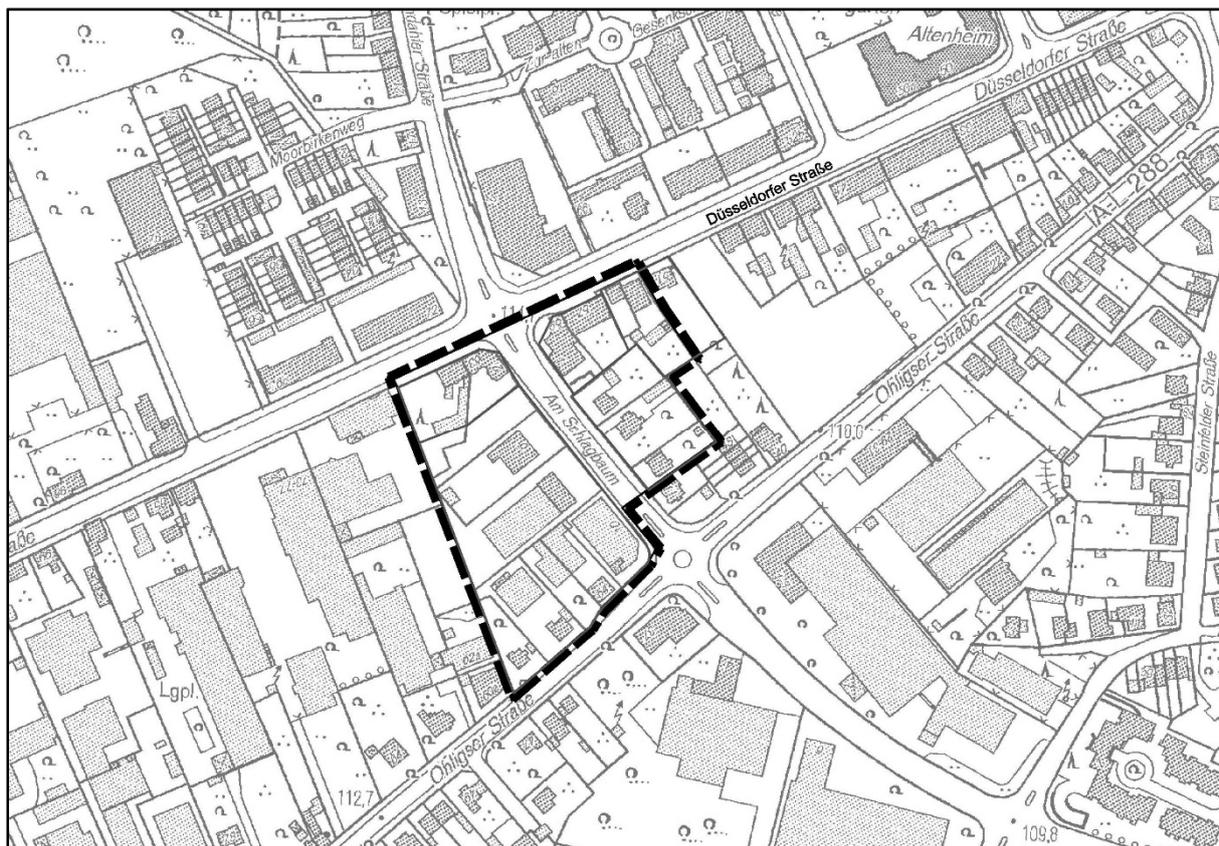


Stadt Haan



Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"

Vorentwurfsbegründung



Copyright - Geobasisdaten Kreis Mettmann

ohne Maßstab

Stand: 30.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Anlass der Planung	4
1.3 Bestehendes Planungsrecht und Planungshistorie	5
1.4 Ziele der Planung	5
2. Erforderliches Planverfahren und Verfahrensverlauf	7
3. Vorgaben und Bindungen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	8
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Haan	8
4. Begründung der Planinhalte	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
4.5 Verkehrsflächen / Erschließung	14
4.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
4.7 Pflanz- und Erhaltungsflächen	14
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
4.9.1 Verkehrslärm	15
4.9.2 Gewerbelärm	15
4.10 Gestalterische Festsetzungen	15

5. Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz	17
5.1 Eingriffsregelung	17
5.2 Artenschutz	17
5.3 Altlasten / Bodenschutz	19
5.4 Klimaschutz	20
5.5 Störfallbetriebe	20
6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	20
6.1 Versorgung des Plangebietes	20
6.2 Entwässerung des Plangebietes	20
7. Denkmalschutz	21
8. Soziale Belange	21
9. Kampfmittel	21
10. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	21
11. Sonstiges	21
11.1 Bodenordnung	21
11.2 Kosten	22
11.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts	22
11.4 Städtebauliche Kenndaten	22
12. Anlagen	22

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 befindet sich in Haan-West, im Umfeld der Straße Am Schlagbaum. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße (Hausnummer 53-65), im Osten durch die Bebauung Düsseldorfer Straße 51 und durch angrenzende Gartengrundstücke der Bebauung Ohligser Straße 42-48, durch die Ohligser Straße im Südwesten und durch die Bebauung und Hofflächen zwischen der Ohligser Straße 60a und der Düsseldorfer Straße 69 im Westen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Östlich des Plangebietes grenzt die Zufahrt und die Parkplatzfläche des Aldimarktes Ohligser Straße an das Plangebiet an, bevor sich die Mischbebauung und die Wohnbebauung entlang der Düsseldorfer und Ohligser Straßen anschließen. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Bauflächen entlang der Düsseldorfer und Ohligser Straße. Im Norden grenzen gemischt genutzte Flächen, Wohngebäude und ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an.

1.2 Anlass der Planung

Die südlich des Kreuzungsbereiches Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gelegene Bebauung wird bauplanungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Haan bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 47 hat 1976 Rechtskraft erlangt und wurde auf der Grundlage der BauNVO 1968 erstellt. Für den südöstlichen Eckbereich der Kreuzung setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer IV-VII-geschossigen Bebauungsmöglichkeit fest. Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich entsprechen dieser Ausweisung jedoch nicht. So sind primär in der Erdgeschosebene Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieräume vorhanden, während ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen beginnen. Nur im Gebäude am Schlagbaum 1 befinden sich mit einem Nachhilfeinstitut, einer Versicherung und einer Praxis auch gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen. Die vorhandene Nutzung und auch die Umgebungsbebauung entspricht daher einer Mischgebietsnutzung und nicht einem Kerngebiet. Die erfolgte Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 ist aus heutiger städtebaulicher Sicht daher nicht mehr nachvollziehbar. Gemäß den Entwicklungszielen der Stadt Haan kann und soll die Ausweisung von Kerngebieten zudem nur noch im Stadtzentrum erfolgen, da hier Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur untergebracht sind und eine entsprechende bauliche Verdichtung vorhanden ist. Diese Zielsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan im Jahr 1994 bereits umgesetzt, sodass dieser im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum ein Mischgebiet darstellt.

Aufgrund der Ausweisung eines Kerngebietes in diesem Bereich, ist nach derzeit geltendem Planungsrecht hier auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zulässig. Nach Aufgabe der Restaurantnutzung im Erdgeschoss der Bebauung Düsseldorfer Straße 59 wurde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung der Gastronomieräume für eine kerngebietstypische Spielhalle gestellt. Neben der Tatsache, dass die vorhandenen Nutzungen und der hohe Anteil an Wohnen der Kerngebietsfestsetzung in diesem Bereich real widersprechen und entsprechende Konflikte zwischen den Nutzungsarten zu befürchten sind, liegt dieser Bereich gemäß dem vom Rat der Stadt Haan im Jahr 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. Entsprechend ist es Zielsetzung der Stadt, diesen zentralen Bereich des Nahversorgungszentrums möglichst auch für Nutzungen zu sichern, die zu einer funktionalen Verbesserung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum führen. Die angedachte Nutzung entspricht dem nicht. Zur Sicherung der Funktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße und um die planungsrechtlichen Festsetzungen im Planbereich an die real vorhandene Nutzung anzupassen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan daher geändert werden.

1.3 Bestehendes Planungsrecht und Planungshistorie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47. Dieser umfasst die Flächen südlich der Düsseldorfer Straße, zwischen der Einmündung der Ohligser Straße im Osten und der Bebauung Düsseldorfer Straße 69 im Westen. Im Süden wird das Plangebiet durch den südlichen Abschluss der Ohligser Straße begrenzt. Die Flächen entlang der Ohligser Straße zwischen der Straße Am Schlagbaum und der Steinfelder Straße wurden aufgrund von Bedenken im Rahmen der Offenlage vom Satzungsbeschluss ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt in den Einmündungsbereichen der Ohligser Straße und der Straße Am Schlagbaum in die Düsseldorfer Straße ein Kerngebiet fest. Ansonsten sind im Bereich der Düsseldorfer Straße und entlang des östlichen Teilbereiches der Straße Am Schlagbaum Mischgebiete ausgewiesen. Westlich der Straße Am Schlagbaum setzt der Bebauungsplan hingegen gewerbliche Bauflächen fest.

Bereits im Jahr 1984 hat der Rat der Stadt Haan einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gefasst, der das gesamte Plangebiet beinhaltet. Ziel des Änderungsbeschlusses war es, durch die Anwendung der damals neuen BauNVO 1977 die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen für die festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete neu zu regeln. Im Jahr 1992 wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt erneuert. Neben der Regelung der Einzelhandelsnutzungen (nunmehr gemäß den Vorgaben der BauNVO 1990) waren weitere wichtige Ziele die Neuordnung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie die Festsetzung der bisherigen Kerngebiete als Mischgebiete. Zur Sicherung der Planung wurde im September 1992 zudem eine Veränderungssperre beschlossen. Anlass hierfür war u.a. ein bereits zurück gestellter Bauantrag zur Errichtung einer Doppelspielhalle im Kerngebiet im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum. Auf der Grundlage einer ersten Vorentwurfsplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden im April 1993 dem zuständigen Fachausschuss vorgelegt und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Das Planverfahren wurde aufgrund von Unstimmigkeiten mit dem beauftragten Planungsbüro, der Zurücknahme des Bauantrages und aufgrund anderer wichtiger Planverfahren damals nicht weiterverfolgt.

1.4 Ziele der Planung

Wie vorstehend bereits aufgeführt, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen zur Art der baulichen Nutzung nachvollzogen und durch die Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen gesichert werden. Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens die geänderten Anforderungen z.B. an den Immissionsschutz zu beachten. Im Einzelnen sind für das Planverfahren folgende Zielsetzungen zu benennen:

- Im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Haan entsprochen, Kerngebiete nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln, um dessen Funktionsfähigkeit als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Haaner Bevölkerung zu sichern und zu stärken und diese Funktionen allein hier zu bündeln.
- Die Geschossigkeit im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum wird von derzeit IV-VII Vollgeschossen auf IV Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen Bebauung begrenzt. Durch diese bauliche Höhe kann der Eckbereich ausreichend betont und gestaltet werden. Um eine entsprechende Gestaltung für diesen Eckbereich zu sichern, soll zudem auch eine Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen festgesetzt werden. Hierdurch soll eine I-geschossige Bebauung wie sie z.B. nördlich im Eckbereich Hochdahler Straße / Düsseldorfer Straße durch den Bau des hier derzeit ansässigen Rewemarktes erfolgt ist, zukünftig ausgeschlossen werden.

- In allen Misch- und Gewerbegebieten im Plangebiet werden Vergnügungsstätten jedweder Art ausgeschlossen. Hierdurch soll das im Einzelhandelskonzept Haan 2013 definierte Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße geschützt und die hierfür ausgewiesenen Flächen primär zur Stärkung und zum Ausbau des Zentrums vorbehalten werden. Durch die höhere Zahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbranche werden die gewünschten Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungen häufig verdrängt. Auch die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehenden stadtgestalterischen Auswirkungen, wie auffällige Werbung, zugeklebte Schaufenster widersprechen einer Ansiedlung im Nahversorgungsbereich. Eine Ansiedlung in den Mischgebieten ist aufgrund ihrer wohnbaulichen Prägung auch aus Immissionsschutzgründen abzulehnen. Für den Teil des Gewerbegebietes, welches außerhalb des Nahversorgungsbereiches liegt, ist zum Schutz der Flächen für das produzierende Gewerbe ebenfalls ein Ausschluss geboten.
- Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen neu geregelt werden. Da der rechtskräftige BP 47 auf der Grundlage der BauNVO 1968 erstellt worden ist, sind hier Einzelhandelsnutzungen, auch großflächiger Art, in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässig, sofern diese nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Durch die Anwendung der neuen BauNVO sind großflächige Einzelhandelsnutzungen nur noch in speziell ausgewiesenen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig. In dem Teil des Gewerbegebietes, der innerhalb des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße liegt, soll zur Ergänzung des Angebotes und zur Stärkung des Zentrums die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen der Sortimentsgruppe „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ gemäß der Haaner Sortimentsliste ermöglicht werden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird hingegen ausgeschlossen, um hierdurch den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken und um die verbleibenden Flächen für das produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbe zu sichern. Des Weiteren wird auch in dem Teil des Gewerbegebietes, welches außerhalb des Nahversorgungszentrums liegt, zum Schutz des produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbes der Einzelhandel bis auf den Annexhandel ausgeschlossen. Da in diesem Teil des Plangebietes derzeit ein Autohändler ansässig ist, ist für diesen eine Einzelfallregelung nach § 1(10) BauNVO festzusetzen, wonach dieser entsprechend seiner genehmigten Nutzung allgemein zulässig ist. Auch die Erneuerung des Betriebes soll für allgemein zulässig erklärt werden. Bei Aufgabe der Nutzung wäre in diesem Bereich jedoch keine Einzelhandelsnutzung mehr möglich.
- Entsprechend der Vorgaben der heutigen BauNVO ist gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans anzugeben. Da dies im rechtskräftigen BP 47 bisher nicht erfolgt ist, da diese Regelung in der BauNVO 1968 noch nicht bestand, muss dies im Rahmen des BP 196 nunmehr Berücksichtigung finden. Auch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden überprüft und entsprechend der heutigen rechtlichen Vorgaben sowie an die real vorhandene Bebauung angepasst.
- Da die Eckbebauung im westlichen Einmündungsbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum in den Obergeschossen ausschließlich wohnbaulich genutzt wird, soll dieser Teilbereich zukünftig auch als Mischgebiet entsprechend der auf der östlichen Seite liegenden Bebauung ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Wege der Berichtigung durch seine 41. Änderung anzupassen.
- Der Bebauungsplan muss den heutigen Anforderungen an den Immissionsschutz genügen. Entsprechend sind daher zum einen für die in den Mischgebieten und Gewerbegebieten wohnenden oder arbeitenden Personen ausreichende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen nach DIN 18005 an einen Schallgutachter zu beauftragen. Zum anderen ist zu prüfen, welche Festsetzungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm zu ermitteln und festzusetzen sind.

2. Erforderliches Planverfahren und Verfahrensverlauf

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 erforderlich. Da im östlichen Plangebiet des BP 47 durch die derzeitigen, gefestigten Nutzungsstrukturen und der abgeschlossenen Ansiedlung des Aldi-Marktes kein aktueller Planungsbedarf besteht, wird der zu ändernde Planbereich auf die westlichen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bis einschließlich der Bebauung Düsseldorfer Straße 53 begrenzt. Zur Klarstellung des eigenständigen Planverfahrens und zur Abgrenzung zum verbleibenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 47 erhält das Planverfahren als neue Ordnungsnummer die Nr. 196.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a (1) BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden soll und eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hierdurch entfällt die Verpflichtung, im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen. In Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon ergeben sich durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 keine zusätzlichen Bauflächen, die über das derzeitige Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen BP 47 hinausgehen.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden.

Verfahrensverlauf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße“ gefasst und den Planungszielen zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht.

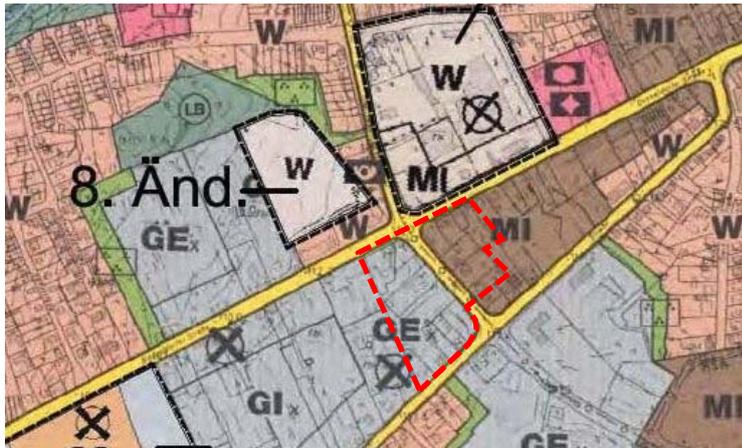
3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die beabsichtigten Gebietsausweisungen Gewerbe- und Mischgebiet können hieraus entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 stellt für die Bebauung östlich der Straße „Am Schlagbaum“ ein Mischgebiet dar, westlich Gewerbegebiet. Da die Zielsetzung besteht, die im südwestlichen Eckbereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gelegene Bebauung zukünftig statt als Gewerbegebiet als Mischgebiet auszuweisen, muss hierzu auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die übrigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem FNP entwickelt.



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

ohne Maßstab

Abb.1 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP 1994 incl. erfolgter Änderungen

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos zudem in keinem räumlichen Zusammenhang (<300 m-Wirkzone) zu einem europäischen Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 umfasst die westlichen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Haan. Im südöstlichen Eckbereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer IV – VII geschossigen Bebauung fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird ansonsten mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 2,2 und die Bauweise als geschlossen bestimmt. Östlich und südlich hieran weist der Bebauungsplan Mischgebiete aus, für welche eine maximal III-geschossige Bebauung, eine Geschosflächenzahl von 1,0 und eine offene Bauweise festgesetzt wurden. Zwischen dem Kerngebiet und dem südlichen Mischgebiet ist ein Wegerecht ausgewiesen, welches eine rückwärtige Grünfläche, welche jedoch nie realisiert wurde, erschließen sollte. Westlich der Straße am Schlagbaum sind die Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Mischgebieten auf der östlichen Straßenseite, sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Eckbereich mit einer gestaffelten II-IV geschossigen Bebauung festgesetzt und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer GFZ von 2,0 sowie die geschlossene Bauweise vorgegeben. Die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen dürfen hingegen nur II-geschossig und in offener Bauweise ausgeführt werden und dürfen eine GFZ von maximal 1,6 aufweisen.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Haan

Der Rat der Stadt Haan hat im Dezember 2013 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Haan beschlossen. Dieses weist im Bereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Hochdahler Straße / Am Schlagbaum das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße aus. Ziel der Nahversorgungszentren in der Stadt Haan ist, in diesen Bereichen primär die der Nachversorgung dienenden Einzelhandelnutzungen aus dem kurzfristigen Bereich zur Versorgung der diesen Zentren zugeordneten Siedlungsbereiche zu sichern. Ergänzend und untergeordnet können auch Sortimente aus dem mittel- und langfristigen Bereich angeboten werden sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie. Auch das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße wird primär durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte geprägt und soll seiner Funktion entsprechend erhalten und mit ergänzenden Ansiedlungen wie z.B. einer Apotheke, einem Floristikfachgeschäft in seiner Funktion gestärkt werden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten soll hingegen primär dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten werden.

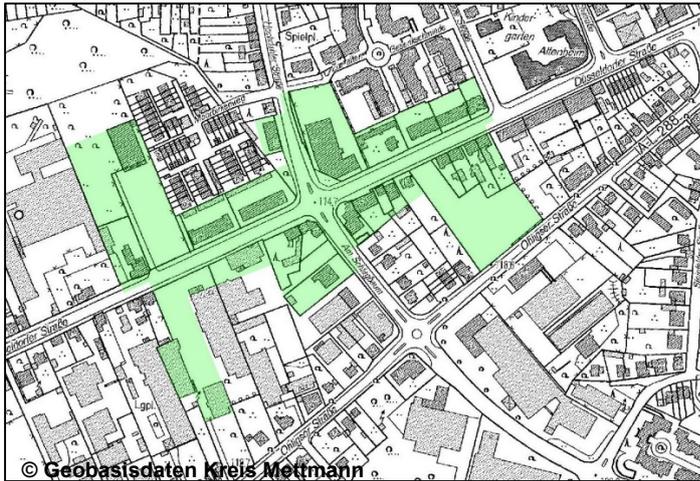


Abb.2 Lage des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße

4. Begründung der Planinhalte

Zur Umsetzung der Planungsziele werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die im Folgenden beschrieben und begründet werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die Bauflächen östlich der Straße am Schlagbaum und die im südwestlichen Kreuzungsbereich unmittelbar entlang der Düsseldorfer Straße gelegenen Grundstücke werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt angelehnt an den vorhandenen Bestand, der durch eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet ist. Entsprechend sind in den Mischgebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Als weitere Nutzungen sind in den Mischgebieten auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierdurch kann die Funktion des Nahversorgungszentrums Unterhaan sinnvoll ergänzt und gestärkt werden. Die Mischgebietsflächen südwestlich des Kreuzungsbereiches waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 bisher als Gewerbeflächen ausgewiesen. Aber bereits zur Rechtskraft des damaligen Bebauungsplanes war im Plangebiet ein hoher Anteil Wohnnutzung vorhanden. Diese Situation hat sich seitdem nicht geändert, sodass hier real eine Mischgebietsnutzung vorliegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 nunmehr auch bauplanungsrechtlich festgeschrieben wird.

Die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Verdichtung an dieser Stelle nicht vorstellbar und gewünscht, Tankstellen werden aufgrund der wohnbaulichen Prägung der Mischgebiete ausgeschlossen.

Des Weiteren werden in den Mischgebieten sowohl die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch soll das im Einzelhandelskonzept Haan 2013 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (s. hierzu auch Punkt 3.5 der Begründung) geschützt und die vorhandenen Flächen primär zur Stärkung und insbesondere zur Ergänzung der Einzelhandelsfunktio-

nen des Zentrums vorbehalten werden. Durch die höhere Zahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbranche werden die gewünschten Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungen zudem häufig verdrängt. Auch die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig einhergehenden stadtgestalterischen Auswirkungen widersprechen einer Ansiedlung im Nahversorgungsbereich. So ist die äußere Gestaltung von Vergnügungsstätten häufig geprägt durch verklebte Schaufenster, eine geringwertige Gestaltung der Erdgeschosszone, durch grelle und übertriebene Werbung sowie durch eine auffällige Außenbeleuchtung, was zu einer negativen Veränderung des Straßenbildes führt. Eine Ansiedlung in den Mischgebieten ist auch aufgrund ihrer wohnbaulichen Prägung aus Immissionsschutzgründen städtebaulich nicht sinnvoll und daher abzulehnen.

Die Benennung verschiedener Unterarten von Vergnügungsstätten in der Festsetzung dient der Verdeutlichung des Begriffs Vergnügungsstätte. Es sind alle Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Stadtgebiet von Haan befinden sich grundsätzlich geeignetere Standorte, an denen Vergnügungsstätten umgebungsverträglich angesiedelt werden können.

Gewerbegebiete

Westlich der Straße am Schlagbaum werden entsprechend des vorhandenen Bestandes und der Festsetzungen des rechtskräftigen BP 47 weiterhin gegliederte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Mischgebieten entlang der Düsseldorfer Straße und der Straße Am Schlagbaum, werden Nutzungen, bei denen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist, durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Einzelnen sind daher Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Des Weiteren werden in den Gewerbegebieten auch die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, dass die Gewerbebereiche primär der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden sollen, um dem hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Haan Rechnung zu tragen und diese Flächen vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes sind in den Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Des Weiteren wurden die Gewerbegebiete aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Mischgebieten und den hier vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nach dem Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) gegliedert. Da der Abstand zu den angrenzenden Mischgebieten und den hier vorhandenen Wohnnutzungen z.T. nur 30m beträgt, sind in den Gewerbegebieten alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VII der Liste zum Abstandserlass NRW ausgeschlossen worden. Hiervon abweichend können jedoch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen, die Gebäudestellung oder durch Betriebsbeschränkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten schädliche Umwelteinwirkungen nicht entstehen. Bereits im rechtskräftigen BP 47 waren in den Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO zulässig.

In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, da diese primär der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden sollen. Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan soll die

Ansiedlung von Einzelhandel primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und auch hier entsprechend Ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion beschränkt werden. Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht (Annexhandel). Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Die Regelung zum Annexhandel wird als kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan angesehen. Eine weitere Ausnahme wird für das Gewerbegebiet 1 festgesetzt, da dieses auch innerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten Gebiets des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße liegt. Aufgrund dessen ist hier ausnahmsweise die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit „Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der Haaner Sortimentsliste zulässig. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass das vorgesehene Sortiment tatsächlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße entspricht und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Haaner Innenstadt oder auf andere Nahversorgungsbereiche der Stadt Haan hervorgerufen werden. Zentrenrelevante Sortimente und auch nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen zum Schutz der gewerblichen Nutzung und zum Schutz der Innenstadt nicht zulässig. Die „Zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimente gemäß der Haaner Liste werden in der textlichen Festsetzung zur Information im Einzelnen aufgeführt.

Zur Bestandssicherung des im GE2 befindlichen Autohauses wird zudem festgesetzt, dass dieses nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seiner heutigen, genehmigten Abgrenzung und Nutzung allgemein zulässig ist. Erneuerungen der vorhandenen Anlage sind allgemein zulässig. Erweiterungen auf dem Flurstück 235 sind ausnahmsweise zulässig. Bei Erneuerungen und Erweiterungen ist das Sortiment des Betriebs auf Kfz-Handel und diesem untergeordnet auf Kfz-Zubehör beschränkt. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Durch die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann trotz des erforderlichen Einzelhandelsausschlusses das vorhandene Autohaus in seinem Bestand gesichert und diesem zudem Entwicklungsmöglichkeiten offeriert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten orientiert sich an der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Mischgebiete Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Höhen definiert.

Mischgebiet 1 (MI1)

Im süd-östlichen Eckbereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum wird für das hier ausgewiesene MI1 eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,7 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf III-IV und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll entsprechend des vorhandenen Bestandes eine städtebauliche Betonung des Eckbereiches durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung gesichert werden. Aufgrund der Eckbebauung und der relativ kleinen Grundstücke, wird bereits durch die heute bestehende Bebauung die gemäß § 17 (1) BauNVO vorgegebene maximale GFZ für ein Mischgebiet von 1,2 nicht eingehalten. Da dieser Bereich bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 als Kerngebiet mit einer GFZ von 2,2 ausgewiesen war, wird, um auch zukünftig eine geschlossene Eckbebauung in diesem Bereich sichern zu können, im Bebauungsplan in Anlehnung an § 17 (2) BauNVO eine GFZ von 1,7 festgesetzt. Die Überschreitung wird gemäß §17 (2) BauNVO wie folgt begründet:

Der südliche Teil der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum ist heute geprägt durch eine III-IV-geschossige, geschlossene Bebauung. Durch diese wird der öffentliche Straßenraum gefasst und städtebaulich gestaltet. Diese gewachsenen Strukturen sollen in ihrer Maßstäblichkeit und auch in ihrer Funktion mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen im Untergeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen auch zukünftig erhalten und entwickelt werden. Aufgrund der bestehenden Ecksituation und den relativ kleinen Grundstückszuschnitten entlang der Straße ist dies nur möglich, wenn die Obergrenzen der BauNVO überschritten werden. Der Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum / Hochdahler Straße bildet zudem das Zentrum des Nahversorgungsbereiches Düsseldorfer Straße, welches auch architektonisch betont werden soll.

Voraussetzung für die o.a. Überschreitung ist gemäß § 17 (2) BauNVO, dass diese durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Bereich des MI1 sind Beeinträchtigungen oder Missstände in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse derzeit nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Genehmigung der Bebauung am Schlagbaum 1 und Düsseldorfer Straße 57 bereits berücksichtigt. Die Führung der Baugrenzen orientiert sich am Bestand, sodass nicht davon auszugehen ist, dass sich die bestehende Situation ändern bzw. verschlechtern kann. Die Überschreitung der Höchstmaße der BauNVO sind primär dem Umstand geschuldet, dass dieser Teil des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur von einem ehemals ausgewiesenen Kerngebiet (MK) nunmehr als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Somit erfolgen durch die geplante Ausweisung auch keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden. Bereits heute sind die Grundstücke im MI1 durch die vorhandenen Gebäude und durch die Tiefgaragen zu 100% versiegelt. Als Ausgleich hierfür musste bereits nach altem Planrecht der Deckel der Tiefgarage gärtnerisch gestaltet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird auch in den Bebauungsplan Nr. 196 aufgenommen, sodass eine Begrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert wird.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Situation wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zudem für das MI1 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene bauliche Bestand im MI1 nachvollzogen und auch eine entsprechende bauliche Ausnutzung für die Zukunft gesichert. Als Ausgleich und zur Begrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen fachgerecht zu begrünen (s. hierzu auch Punkt 4.7 der Begründung).

Mischgebiete 2 und 3

Für die Mischgebiete 2 und 3 werden angelehnt an den rechtskräftigen BP 47 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Das Maß für die GRZ orientiert sich an den Höchstmaßen des § 17 BauNVO. Hierdurch wird der innerstädtischen Lage des Plangebietes und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß dem vorhandenen Gebäudebestand wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens II und maximal III Vollgeschosse begrenzt. Im MI 2 wird angelehnt an den Bestand eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Im MI 3 befinden sich derzeit alte Stadthäuser mit sehr hohen Geschoßhöhen, die nicht mehr heutigen Bauformen entsprechen. Aufgrund dessen werden neue Trauf- und Firshöhen für eine zukünftige Bebauung definiert.

Mischgebiet 4

Für das MI 4 wird eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, was den Höchstmaßen der BauNVO entspricht. Entlang der Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum ist eine III-IV geschossige Bebauung vorgegeben und eine maximale Gebäudehöhe entsprechend des

Bestandes definiert. Durch diese Festsetzungen soll, wie im MI 1, eine Betonung und Gestaltung des Kreuzungsbereiches gesichert werden. Da sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung derzeit gewerbliche Nutzungen befinden, wird auch hier eine I-geschossige Bebauung ermöglicht und somit Rücksicht auf die bisher in diesem Bereich ausgewiesene gewerbliche Nutzung genommen.

Gewerbegebiete (GE) 1 und 2

Für die Gewerbegebiete werden entsprechend der Vorgaben im rechtskräftigen BP 47 und des vorhandenen Bestandes eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht Baukörperhöhen von 9-10m. Die vorhandene Bebauung in den vorhandenen Gewerbebereichen erreicht diese Höhen derzeit nicht, sodass hierdurch ein gewisser planerischer Spielraum für die Zukunft ermöglicht wird. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in den GE-Gebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen in Summe bis zu 10 % der jeweiligen Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m Höhe überschritten werden dürfen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In den Mischgebieten werden die Baugrenzen eng entlang des vorhandenen Gebäudebestandes geführt und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des rechtskräftigen BP 47. In den Gewerbegebieten wird die Baugrenze großzügig über die gesamten Gewerbeflächen geführt. Nur zu den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sowie zu den Erschließungsstraßen wird ein 3,- m breiter Streifen freigehalten. Hierdurch wird zukünftigen Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt.

Für die Mischgebiete 1 und 2 wird zur Betonung und städtebaulichen Gestaltung des Kreuzungsbereiches eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Für die im Süden und Osten angrenzenden Mischgebiete 2 und 3 wird entsprechend des vorhandenen Bestandes eine offene Bauweise vorgegeben. In den Gewerbegebieten wird entgegen der früheren offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche bestimmt, dass in den Gewerbegebieten die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander bleibt hingegen die Gliederung und Durchlüftung des Gebietes gesichert.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten und insbesondere die Gartenbereiche der Mischgebiete von einer übermäßigen Überbauung und vor Lärmimmissionen durch Stellplätze oder Garagen zu schützen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen zu treffen.

So wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Zudem werden in den Mischgebieten, angelehnt an den vorhandenen Bestand, die Flächen für Stellplätze, Garagen und /oder Tiefgaragen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB konkret definiert. Nur im MI 3 werden neue Bereiche vorgegeben, da in diesem Bereich die ehemals durch den Bebauungsplan Nr. 47 vorgesehene großformatige Bebauung mit einer großen Gemeinschaftstiefgarage im Blockinnenbereich nicht umgesetzt wurde. In den Gewerbegebieten ist hingegen durch die großzügige Führung der Baugrenzen eine gesonderte Ausweisung nicht erforderlich.

In den Mischgebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Rampenanlagen für Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen möglichst als Vorgartenflächen gestaltet und genutzt werden und so zu einem harmonischen, städtebaulichen Gesamtbild beitragen (ergänzend ist hierzu auf die Erläuterungen unter Pkt. 4.10 Gestalterische Festsetzungen „Vorgartenflächen“ hinzuweisen). Um auch die sonstigen nicht überbaubaren seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen in den Mischgebieten möglichst von einer Bebauung freizuhalten wird zudem festgesetzt, dass hier nur ein Gartenhaus bis 30 m³ je Grundstück und Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen zulässig sind.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Situation innerhalb des Gewerbegebietes angestrebt.

4.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Düsseldorfer Straße, die Straße Am Schlagbaum und die Ohligser Straße und somit über das vorhandene Straßennetz. Durch die Lage des Plangebietes an der Düsseldorfer Straße (B 228) und der Ohligser Straße (L 288) ist dieses optimal an das regionale und überregionale Straßennetz und somit an die Nachbarstädte Hilden, Solingen und Wuppertal angebunden. Die Anschlussstelle Haan-West der A 46 ist über die Hochdahler und die Flurstraße in ca. 2,5 km erreichbar. Der zu- und abfließende Verkehr des Plangebietes kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Da keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch kein zusätzlicher Verkehr.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen „Am Schlagbaum“ und „Büssingstraße“ sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 100-150 m. Der Haaner Bahnhof mit seinen Anschlussmöglichkeiten nach Wuppertal, Solingen und Köln liegt in einer Entfernung von rund 600m.

4.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes am Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße /Am Schlagbaum sowie zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zu- und Ausfahrten von den Grundstücken entlang der Düsseldorfer Straße (B228) nur im Bereich der heute bereits vorhandenen Ein- bzw. Ausfahrten möglich sind. Ansonsten besteht entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Zu- und Ausfahrverbot. Eine Befreiung von dieser Festsetzung kann in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erteilt werden. Ähnliche Festsetzungen wurden bereits in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 32 und 112 der Stadt Haan getroffen.

4.7 Pflanz- und Erhaltungsflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Zudem erfolgt die Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, gelten daher im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Somit sind im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung keine entsprechenden Pflanzmaßnahmen für den Bebauungsplan auszuweisen.

Unabhängig von der Eingriffsregelung ergeben sich aber auch aus sonstigen städtebaulichen Belangen Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes. So wird festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen mit einer Extensivbegrünung und die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 0,6 m Dicke zu versehen und fachgerecht zu begrünen sind. Hierdurch soll eine ausreichende Begrünung dieser meist im rückwärtigen Bereich der Bebauung gelegenen Flächen gewährleistet werden. Zudem wirkt sich diese Maßnahme positiv auf das Kleinklima und den Regenwasserabfluss aus. Des Weiteren wird festgesetzt, dass je angefangene 6 ebenerdiger Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten ist. Durch die getroffene Festsetzung wird ebenfalls eine Eingrünung des Plangebietes insbesondere der Flächen für den ruhenden Verkehr sichergestellt, was sich, wie bereits o.a., auch positiv auf das lokale Kleinklima auswirkt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südöstlichen Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum liegt ein Teil des Vorplatzes zur Bebauung Düsseldorfer Straße 59 und Am Schlagbaum 1 auf privaten Grundstücksflächen. Um in diesem Bereich ein öffentliches Betretungsrecht zu sichern, wird im Bebauungsplan Nr. 196, wie bereits schon im BP 47, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.9.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes Haan, Stufe II wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Runge IVP das vorhandene Verkehrssimulationsmodell durch Zählungen im Februar 2015 neu geeicht. Hiernach ergibt sich für den Prognosehorizont 2030 für die Düsseldorfer Straße eine Verkehrsbelastung von 15.300 KFZ/24h (Ost) bzw. von 13.600 KFZ/24h (West). Aufbauend auf diesen Belastungswerten sind im Rahmen des o.a. Schallgutachtens die erforderlichen und möglichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen, welche dann bei der Neuansiedlung von Nutzungen einzuhalten sind.

4.9.2 Gewerbelärm

Zum Schutz der in den angrenzenden Mischgebieten vorhandenen Wohnungen und der nördlich der Düsseldorfer Straße gelegenen Allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen in den Gewerbegebieten in der Weise einzuschränken, dass die Immissionsgrenzwerte in den benachbarten Misch- und Wohngebieten eingehalten werden. Hierbei sind auch die Immissionen aus den außerhalb des BP Nr. 196 angrenzenden Gewerbebereichen zu berücksichtigen. Als mögliche Maßnahme zur Steuerung des Immissionsverhaltens bieten sich die Ausweisung von Emissionskontingenten sowie die Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW an. Im weiteren Verfahren ist mit den Fachbehörden abzustimmen, welche Festsetzungen aufgrund der bereits im und außerhalb des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden sollen und zielführend sind. Im rechtskräftigen BP Nr. 47 ist bisher festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig sind.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung eines für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen sinnvollen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes

städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes baulich genutzt werden, als Vegetationsflächen anzulegen. Hierdurch soll eine Eingrünung des Plangebietes, welche wie bereits o.a. auch positive Effekte für das lokale Kleinklima aufweist, sichergestellt werden.

Dachflächen, Dachneigung und Dachform in den Mischgebieten

Die Dachlandschaft in den Mischgebieten ist heute ausschließlich durch Satteldächer geprägt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 hat diese vorgeschrieben. Um auch weiterhin ein Einfügen zukünftiger Baukörper in die Bestandsbebauung zu gewährleisten, wird auch im Bebauungsplan Nr. 196 das Satteldach als alleinige Dachform vorgegeben. Entsprechend des Bestandes wird für das MI 1 und das MI 2 eine Dachneigung von maximal 20° festgesetzt. In den übrigen Mischgebieten wird wie auch im rechtskräftigen BP 47, keine Dachneigung vorgegeben. Um ein homogenes Gesamtbild der Bebauung zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt, dass nur anthrazitfarbene und rotbraune Dachpfannen zulässig sind. Dachaufbauten werden auf jeweils 50% der Fassadenbreite beschränkt. Staffelgeschosse sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes nicht zulässig.

Einfriedungen

In den Mischgebieten sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60m, in den Gewerbegebieten von maximal 2,0m zulässig. Alternativ sind in allen Baugebieten Hecken oder Hecken-Zaunkombinationen aus standortgerechten Grüngehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nur zur Abgrenzung zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten sind geschlossene Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Durch diese Festsetzungen soll insbesondere in den Mischgebieten und deren Gartenbereichen ein offener Gebietscharakter und eine Begrünung des Plangebietes gesichert werden.

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen (Vorgartenflächen) sind sowohl im Misch- als auch im Gewerbegebiet so zu gestalten, dass diese maximal zu 50% versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Hierdurch soll eine Begrünung und ansprechende Gestaltung des Straßenbildes erreicht werden. Bereits im rechtskräftigen BP 47 waren Vorgartenbereiche definiert, die von einer Bebauung freizuhalten waren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur parallel zur straßenseitigen Fassade und nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen. Auch in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie haben sich ebenfalls in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen. Diese Regelungen zu Werbeanlagen werden im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Lage des Plangebietes unmittelbar an zwei innerörtlichen Hauptverkehrsachsen sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Ortsbild sowie die angrenzende Bebauung geschützt werden.

Standorte für Müllbehälter

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und um die Entstehung eines abgestimmten Siedlungsbildes zu unterstützen sind innerhalb der Mischgebiete Abfallbehälter mit Pflanzen oder baulich so zu umstellen, sodass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

5. Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz

5.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt (s. hierzu auch Kapitel 2 dieser Begründung). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB wird abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 196 ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 neu überplant wird, durch diesen jedoch keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen sondern im Gegenteil Baurechte sogar z.T. zurück genommen werden und ansonsten primär geänderte Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgen, sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB nicht zu erwarten. Dementsprechend werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet, zumal der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt wird und gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Von einer Bewertung und Bilanzierung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird deshalb ebenso abgesehen, wie von einer Festlegung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

5.2 Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ aus dem Jahr 2010 ist für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, in dessen Rahmen (noch) keine artenschutzrechtliche Prüfung stattgefunden hat (i.d.R. ist dies bei allen „älteren“ Bebauungsplänen, so auch beim Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Haan der Fall), in Anlehnung an die Regelung zu Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zu verfahren.

Demnach ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, wenn

- in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet Vorkommen von planungsrelevanten Arten oder von schutzwürdigen Biotopen gemeldet sind,
- durch die Planung Eingriffe in nicht nur unwesentliche Bestände an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder in ein Gewässer oder in mehrjährige große, offene Bodenstellen vorbereitet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 196 wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 neu überplant. Hierbei werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern im Gegenteil Baurechte sogar z.T. zurückgenommen. Ansonsten erfolgen primär geänderte Festsetzungen zur Art der Nutzung. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, analog zu den Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, wie oben beschrieben, vorzugehen:

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden deshalb Daten bestehender Fachinformationssysteme sowie Erkenntnisse aus eigenen Erhebungen vor Ort herangezogen.

So sind nach Auswertung des Informationssystems @LINFOS des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) für das Plangebiet sowie im Umkreis von 300 m um das Plangebiet keine Vorkommen von anspruchsvollen, planungsrelevanten Arten gemeldet.

Mit dem „Moorbirken-/ Erlenwäldchen Bachstraße“ befindet sich ein im Landschaftsplan des Kreises Mettmann unter der Ordnungsnummer A 2.8-23 festgesetzter, geschützter Landschaftsbestandteil in der Nachbarschaft des Plangebiets (geringster gemessener Abstand: ca. 210 m). Dieses Wäldchen ist - von bebauten Flächen umgeben - weitgehend isoliert und zudem vom Plangebiet durch die stark befahrene Düsseldorfer Straße getrennt. Austauschbeziehungen bestehen allenfalls in zum Plangebiet entgegengesetzter Richtung, nämlich zu dem weiter nordwestlich gelegenen Sandbachtal. Arten, die an diesen Lebensraumtyp gebunden sind (z.B. Amphibienarten), können somit für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch können Auswirkungen der Bauleitplanung in Bezug auf den Erhalt des „Moorbirken-/ Erlenwäldchens Bachstraße“ ausgeschlossen werden, da durch die Bauleitplanung keine „physischen“ Änderungen im Plangebiet begründet werden, die über den Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB hinausgehen.

Schließlich kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Eingriffe in nicht nur unwesentliche Bestände an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder in ein Gewässer oder in mehrjährige große, offene Bodenstellen vorbereitet werden.

Erfassung des Arteninventars im Plangebiet:

Mit der Bauleitplanung werden

- keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern primär nur Nutzungsausschlüsse gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorgegeben.
- Das Plangebiet ist bereits heute zu wesentlichen Teilen versiegelt und bebaut und
- aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich von Haan ist nicht davon auszugehen, dass sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben, die der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

In der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz vom 06.06.2016“ wird zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten unter Kap. 2.2.2 „Methodik und Umfang der Bestandserfassung“ folgendes dargelegt:

„Ein lückenloses Arteninventar ist nicht zwingend zu erstellen. Methodik und Untersuchungstiefe unterliegen vielmehr dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und hängen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten und den zu erwartenden Beeinträchtigungen ab. (...). Demnach kann in Bagatellfällen (z. B. das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder wenn allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. das Fehlen bestimmter Arten zulassen, auf Bestandserfassungen vor Ort verzichtet werden.“

Vor diesem Hintergrund wird von einer gutachterlichen Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Arteninventars abgesehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Das Plangebiet ist durch weitgehend befestigte und bebaute, gewerblich genutzte Flächen, die Verkehrsfläche der Straße „Am Schlagbaum“ sowie untergeordnet durch Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten geprägt. Die gärtnerisch genutzten Flächen befinden sich zu einem kleineren Teil nördlich der Ohligser Straße; der größere Anteil wird durch die rückwärtigen Grundstücksteile im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gebildet, welcher hier Bestandteil einer zusammenhängenden Nutz- und Ziergartenfläche ist. Allen gärtnerisch genutzten Flächen ist gemeinsam, dass naturnahe Strukturen und Altbäume fehlen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Flächen allseits von Verkehrsflächen und Gebäuden umschlossen und somit weitgehend isoliert sind. Somit ist fest-

zuhalten, dass das Plangebiet durch Störungen jeglicher Art vorbelastet ist; größere, ungestörte Biotopstrukturen, welche als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignet sind, fehlen.

Basierend auf den vorhandenen Nutzungstypen „vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ wurde eine Messtischblatt-Abfrage der vom LANUV ermittelten planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Messtischblatt-Abfrage ist als Anlage 1 „Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807“ (Hilden) der Begründung beigelegt.

Es ist festzustellen, dass die Habitatansprüche der ausgewiesenen Arten durch die v. g. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes nicht oder nur sehr unvollkommen erfüllt werden. Vielmehr können von den aufgeführten (und möglicherweise weiteren, innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden), besonders oder streng geschützten Arten grundsätzlich nur solche Arten im Plangebiet vorkommen, die an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Lediglich die Säugetierarten *Zwergfledermaus*, *Wasserfledermaus* und *Abendsegler* können potentielle (Teil-) Lebensräume im Plangebiet, hier: offene Flächen und Bestandsgebäude, nutzen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass diese Arten auch innerhalb des Geltungsbereichs auftreten. Der Erhaltungszustand der jeweiligen Population wird als landesweit günstig eingestuft.

Im Rahmen von Vorhabengenehmigungsverfahren sind Bestandsgebäude vor einem geplanten Abriss durch eine fachkundige Person zeitnah vor Abriss (möglichst im Winterhalbjahr) auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen (Fledermäuse, ggf. Vögel). Im Falle eines positiven Ergebnisses (Nachweis durch Spuren oder Besatz) sind ggf. Ersatzmöglichkeiten bereitzustellen und/oder weitere Maßnahmen zu ergreifen, so dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die Habitatansprüche der übrigen, gelisteten Arten sind durch die Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt so dass ein Auftreten dieser Arten nicht zu erwarten ist: So sind alle gelisteten Vogelarten Wald- und/oder Offenlandarten, welche allenfalls die Übergangsbereiche zu besiedelten Flächen nutzen. Die Amphibienart *Kleiner Wasserfrosch* ist eng an Feuchtlebensräume mit offenen Wasserflächen gebunden und im Fall der Reptilienart *Zauneidechse* fehlt bereits das geeignete Verbindungsbiotop zu einem in der Nähe liegenden Vorkommen (welches jedoch ebenfalls nicht existiert, s. o.).

Abschließend ist festzuhalten:

Die Auswertung der Fachinformationssysteme sowie eigene Erhebungen kommen zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von anspruchsvollen, streng geschützten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Es ist somit davon auszugehen, dass durch Vorhaben oder Nutzungen im Geltungsbereich, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht berührt werden.

5.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich drei altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt werden. Hierbei handelt es sich um die Fläche 35972/10 Ha (alt 6972/31 Ha) im Bereich der Bebauung Düsseldorf Straße 65, um die Fläche 35972/14 Ha (alt 6972/35 Ha) im Bereich der Bebauung Ohligser Straße 56 und um die Fläche 35972/15 Ha (alt 6972/40 Ha) im Bereich der Bebauung Am Schlagbaum 7. Genauere Informationen zu den Flächen sowie deren mögliche Ausweisung im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt. Im Bebauungsplanentwurf wurden die Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt zudem der Altstandort 35972/18 Ha (alt 6972/5 Ha) im Bereich der Ohligser Straße 62 a und b an das Plangebiet an. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Fläche, welche im derzeitigen Altlastenkataster als Fläche klassifiziert ist, von der bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren ausgehen.

5.4 Klimaschutz

Gem. § 1a (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, im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits komplett bebaut und versiegelt ist. Die gestalterischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen einer Nutzung z.B. regenerativer Energiequellen jedoch nicht entgegen. Für die Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten. Die vorgenommenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Begrünung von Garagen- und Tiefgaragendächern dienen auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

5.5 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. 196 liegt in ca. 3,5 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 500 m- Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben. Auch aus den Nachbarstädten werden keine Achtungsabstände auf das Stadtgebiet der Stadt Haan ausgelöst.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes z.B. mit Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

6.2 Entwässerung des Plangebietes

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Düsseldorfer Straße, der Straße Am Schlagbaum oder in der Ohligser Straße. Da das Plangebiet bereits heute vollständig bebaut oder versiegelt ist, durch die Planung keine zusätzlichen Bauflächen über das bestehende Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 hinaus ausgewiesen werden, entstehen aus der Planung heraus auch keine zusätzlichen Abflussmengen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG besteht grundsätzlich die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandenen Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßenzügen mit Einleitung in den Moorbirkenbach und den Thienhausener Bach.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch sind für das Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Soziale Belange

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, durch die ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen entsteht. Soziale Einrichtungen befinden sich mit den Kindergärten Kurze Straße, Bachstraße und Hochdahler Straße im fußläufigen Einzugsbereich. Auch die Grundschule Steinkulle ist fußläufig zu erreichen.

9. Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgt eine Abfrage beim Kampfmittelräumdienst.

10. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Einsichtnahmen in technische Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, derzeit Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden können.

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden vor Beginn von Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden ist.

Weitere Hinweise werden ggf. im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

11. Sonstiges

11.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.2 Kosten

Der Stadt Haan entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Beauftragung von Gutachten und der Vermessungsgrundlage.

11.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 196 werden die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 47, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 umfassen, aufgehoben.

11.4 Städtebauliche Kenndaten

Nutzungsart	Größe
Mischgebiet	8.726 qm
Gewerbegebiet	10.952 qm
Straßenverkehrsfläche	2.862 qm
Gesamtfläche des Plangebietes	22.540 qm

12. Anlagen

Anlage 1 „Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807“ (Hilden)

Weitere Unterlagen / Gutachten werden soweit erforderlich im weiteren Verfahren als Anlagen beigelegt.

Anlage 1 zur Begründung

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen

Landesamt für Natur,
Umwelt und Verbraucherschutz
Nordrhein-Westfalen



[Aktuelles](#) [Planungsrelevante Arten](#) [Messtischblatt-Abfrage](#) [Bestandserfassung](#) [Artenschutzmaßnahmen](#) [Downloads](#)

Sie sind hier: [Planungsrelevante Arten](#) » [Messtischblätter](#)

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	oVeg	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G			Na	FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G		(Na)	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G			Na	FoRu!
Vögel								
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G↓			Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G			Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G			(Na)	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U			Na	
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓			(Na)	
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U			Na	
Hirundo rustica	Rauchschnalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U			Na	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U			Na	FoRu
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U			FoRu	FoRu
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G			Na	FoRu!
Amphibien								
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G			(FoRu)	
Reptilien								
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G			(FoRu)	(FoRu) (FoRu)