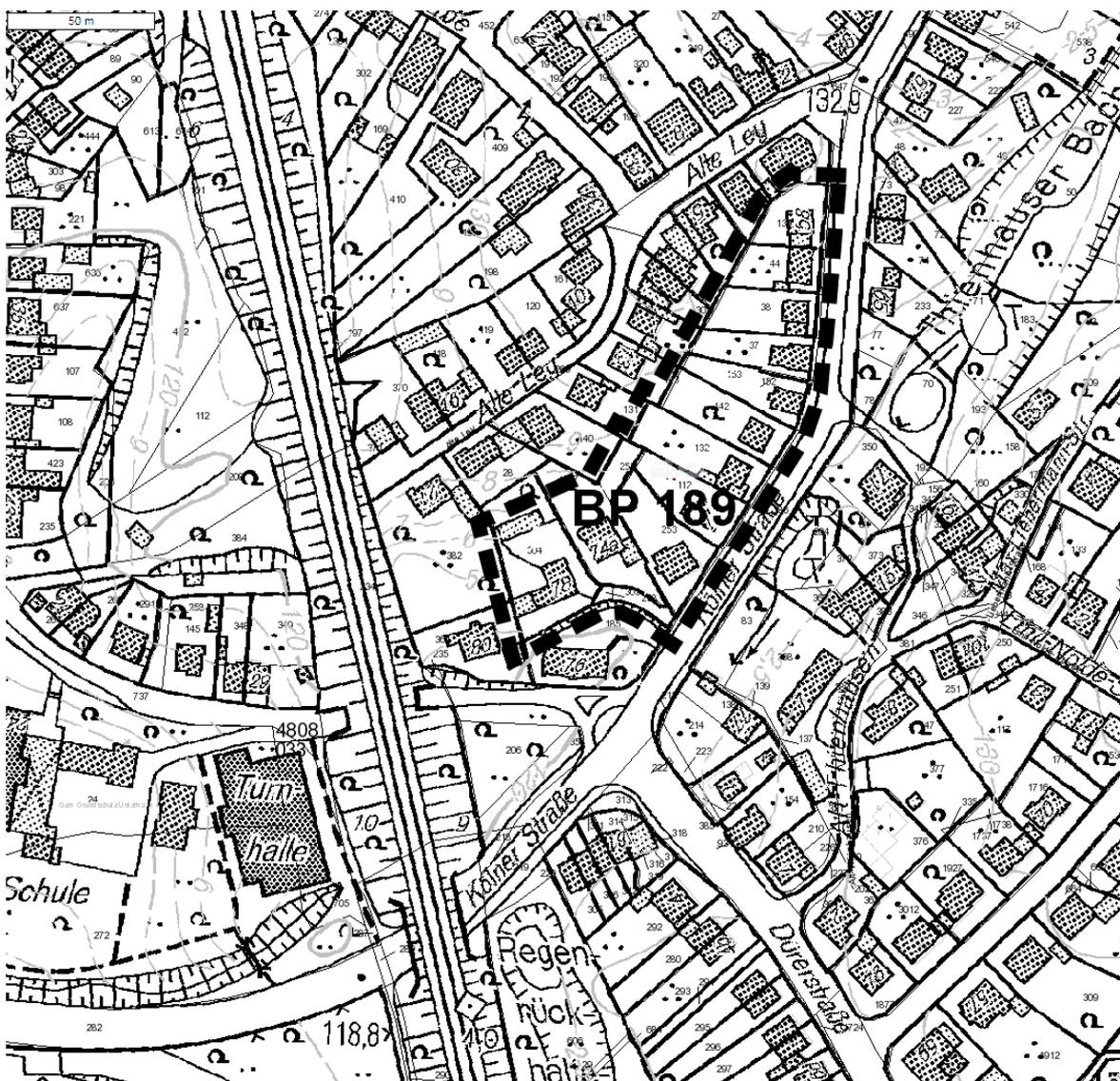




Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“

Begründung

Stand: ~~04.10.2018~~ 05.02.2019



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

(unmaßstäblich)

Inhaltsverzeichnis

- 1 Lage des Plangebiets, Planungsgrundlagen**
 - 1.1 Lage des Plangebiets
 - 1.2 Vorgaben / Bindungen
 - 1.3 Stadtgeschichtliche Entwicklung
 - 1.4 Städtebauliche Gestalt

- 2 Anlass und Erfordernis der Planung**
 - 2.1 Bauplanungsrechtliche Bewertung
 - 2.2 Planverfahren
 - 2.3 Verfahrensverlauf

- 3 Planinhalte**
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 3.4 Hinweise

- 4 Auswirkungen der Planung**

- 5 Technische Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

- 6 Umweltbelange**
 - 6.1 Verkehrslärm
 - 6.2 Eingriffsregelung / Artenschutz
 - 6.3 Denkmalschutz
 - 6.4 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard
 - 6.5 Altlasten und Altstandorte
 - 6.6 Störfallbetriebe

- 7 Bodenordnung**

- 8 Städtebauliche Kennwerte**

Verfahrensvermerk:

Der Rat der Stadt Haan hat dieser Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am _____._____ zugestimmt.

Haan, den _____.____.2019

Im Auftrag

Peter Sangermann
(Amtsleiter)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Eisenbahnstrecke Wuppertal – Köln und umfasst bebaute Grundstücke nördlich der Kölner Straße zwischen der Einmündung der Straße „Alte Ley“ und der Bahnstrecke (ausgenommen die Gebäude Kölner Straße Nr. 76 und 80).

1.2 Vorgaben / Bindungen

Im aktuellen Regionalplan für die Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der westlichen Kölner Straße Wohnbauflächen dar.

Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

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

Die Flächen südöstlich der Kölner Straße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12, welcher den Gebäudebestand entlang der Kölner Straße als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, südlich anschließend Festsetzungen zum Bestand des Thienhauser Bachtals trifft und die daran angrenzende, historische Ortslage „Alt Thienhausen“ als „Reines Wohngebiet“ überplant.

Ganz im Südwesten liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17, 1. Änderung, welcher hier Straßenverkehrsflächen (u. a. den Ansatz der früheren Durchführung der Kölner Straße unter die Eisenbahnlinie, heute Fuß-/ Radweg) und eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Thienhauser Bachs festsetzt.

Die Straßenrandbebauung zwischen den Straßen Alte Ley und Kölner Straße, also das eigentliche Plangebiet, liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

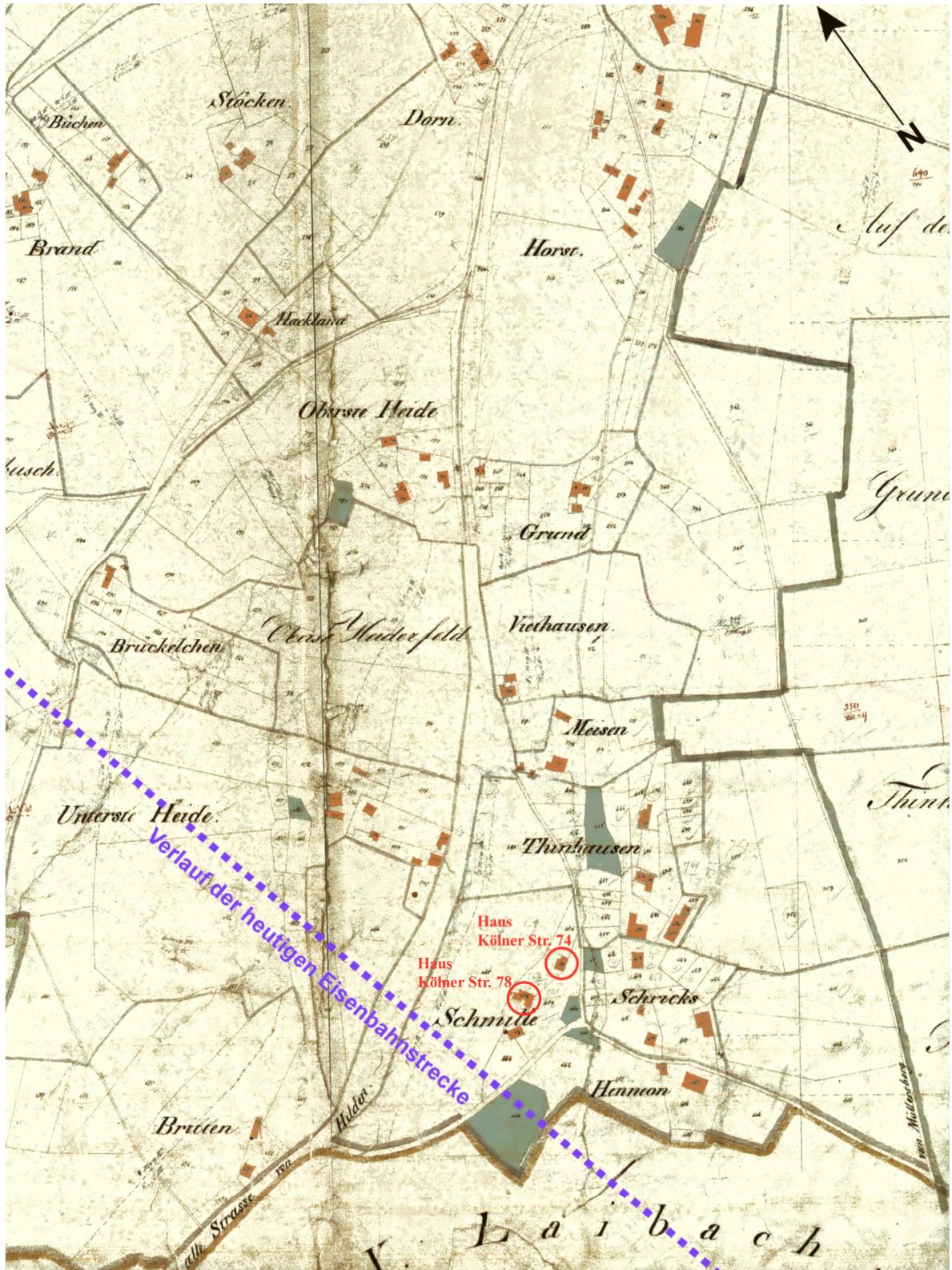
1.3 Stadtgeschichtliche Entwicklung

Die Kölner Straße zählt zu den historischen Straßenzügen Haans. Ursprünglich verlief die „*alte Cöllner Straße*“ aus der Haaner Innenstadt über das Flurstück 457 (Straße „Alte Ley“), über die rückwärtigen Gartenflächen (Gebäude Alte Ley Nr. 10-18) und anschließend westlich der heutigen Bahnlinie (Flurstück 208) als Hohlweg in Richtung der Ortslage „Steinkulle“, um an dieser Stelle das Tal des Heider Baches zu queren. Im „Urkataster“ ist gut zu erkennen, wie sich die Fläche der Straße im Bereich der heutigen Bahntrasse verbreitert, weil zum eigentlichen Verkehrsweg die Böschungsflächen des Hohlwegs hinzukommen (siehe Seite 4: Auszug aus dem Urkataster aus dem Jahr 1830, „*Alte Straße von Hilden*“).

Spätestens mit dem Bau der „*Chaussee nach Hilden*“ um 1840 (die heutige B 228) wurde der Hohlweg als verkehrstechnisch enger und schwer zu unterhaltener Straßenabschnitt überflüssig und als überörtlicher Verkehrsweg aufgegeben*. Die örtliche Verkehrsfunktion wurde seitdem auf die beiden südlich in Richtung Müllersberg abzweigenden und im Thienhauser Bachtal zusammentreffenden Fahrwege verlagert.

* siehe auch in der „*Preussischen Uraufnahme, Blatt Haan*“ von 1844 i. M. 1: 25.000

Auszug aus dem Urkataster aus dem Jahr 1830



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

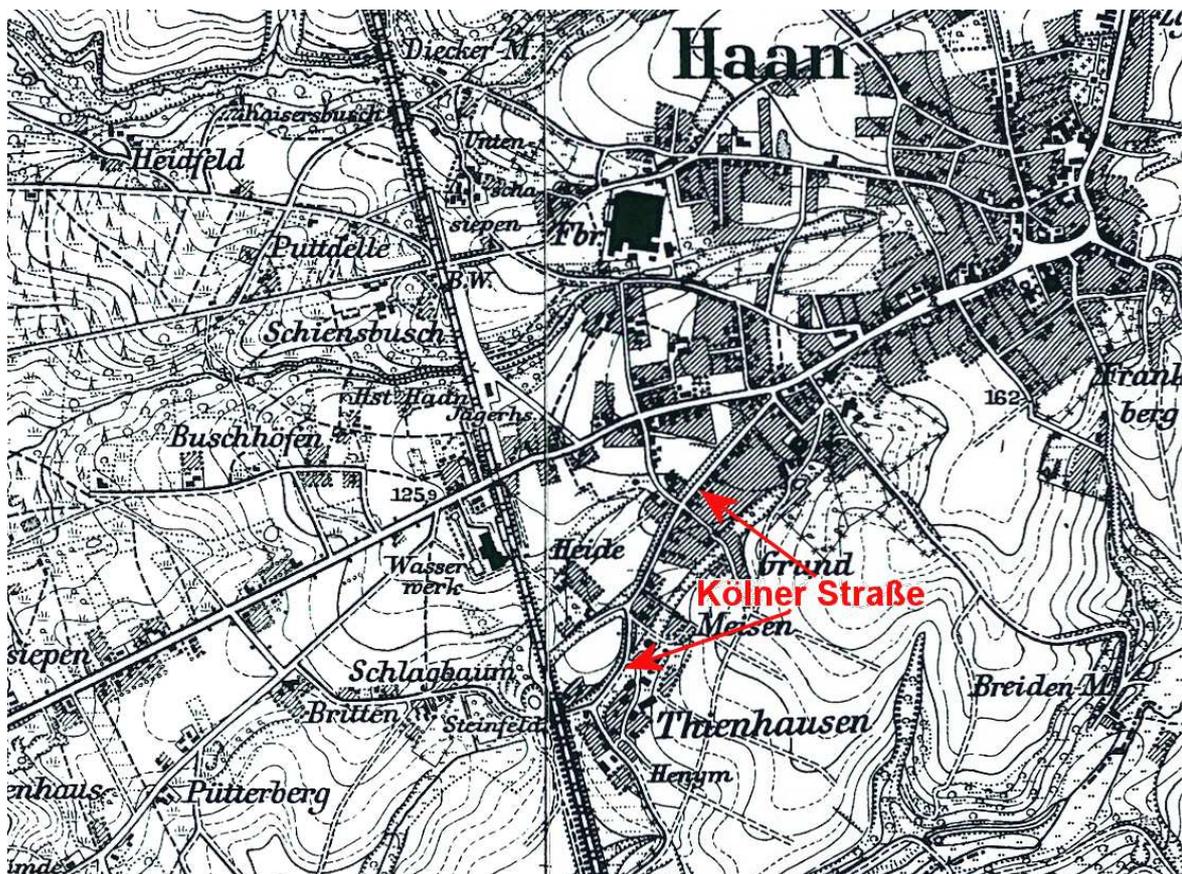
(unmaßstäblich)

Die Fachwerkhäuser Kölner Straße 74 und 78 repräsentieren den baulichen Bestand, welcher sich mit den Ortslagen „Schmitte“ und „Thienhausen“ im Wesentlichen unverändert bis zum Anfang des vorigen Jahrhunderts beiderseits des Thienhausener Bachtals erstreckte. Als Teil dieser alten Ortslage ist das Gebäude Nr. 74 mit seiner ca. 11,50 m breiten Fassade parallel zum ursprünglichen Bachtal ausgerichtet; es steht mit seiner Fassade im Wesentlichen frei auf dem Gelände nur wenig oberhalb der ehemaligen Talsohle.

Der mit dem Bau der „Chaussee nach Hilden“ geänderte Verlauf der Kölner Straße (s. o.) wird seit 1867 durch die Eisenbahnlinie Wuppertal – Köln überquert (siehe unten: Auszug aus der „Preussischen Neuaufnahme“ aus dem Jahre 1893).

Die tunnelartige Unterführung aus Mauerwerk wurde bis in die 1980-er Jahre genutzt, bis sie schließlich auf Grund der gestiegenen verkehrlichen Anforderungen etwas weiter südlich durch ein neues Unterführungsbauwerk ersetzt wurde. Die alte Unterführung wird seitdem nur noch als Fuß-/ Radweg genutzt.

Auszug aus der „Preussischen Neuaufnahme“ aus dem Jahr 1893



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

(unmaßstäblich)

Im Zuge der Stadtentwicklung ab der vorigen Jahrhundertwende wurden östlich des Fachwerkhause Nr. 74 Wohngebäude mit überwiegend giebelständigen Satteldächern errichtet. Die Gebäude Nr. 64 und 66 stammen noch aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg. In den 1920-er und 1930-er Jahren folgten die Gebäude Nr. 68 und 70 bzw. 60 und 62. In den 1950-er Jahren wurde die Bebauung dieses Abschnitts der Kölner Straße mit den Gebäuden Nr. 58 und 72 komplettiert.

Ab den 1970er Jahren traten noch die Gebäude 74a, 76 und 80 hinzu, wobei das Haus Nr. 74a in Kubatur und Ausrichtung den historischen Bestand annähernd berücksichtigt.

Das Mehrfamilienwohnhaus Nr. 76 nimmt hingegen am Bebauungszusammenhang der westlichen Kölner Straße nicht teil, insbesondere weil es mit seiner Fassadenbreite von 22 m einen atypischen Einzelfall für den gesamten Verlauf der Kölner Straße darstellt. Für dieses und das benachbarte Gebäude Nr. 80 besteht kein Planungserfordernis; sie sind deshalb vom Plangeltungsbereich ausgenommen.

1.4 Städtebauliche Gestalt

Die an die topografische Situation gebundene Siedlungsentwicklung prägt das Erscheinungsbild der westlichen Kölner Straße.

Die westliche Kölner Straße führt mit einer Steigung von ca. 7 % in Richtung Innenstadt aus dem Thienhauser Bachtal (repräsentiert durch das Fachwerkhaus Nr. 74) heraus und „egalisiert“ hier den eigentlich steileren Talhang. Dies wird zwischen den Gebäuden Nr. 74 und 72 erkennbar: So liegt das Eingangsniveau des Fachwerkhauses Nr. 74 noch unterhalb des Kellerniveaus des direkt benachbarten Gebäudes Nr. 72. Zwischen den Gebäuden Nr. 74 und Nr. 72 besteht ein bedeutender, geländebedingter Niveauunterschied, welcher im Straßenbild ablesbar ist (siehe unten: Straßenansicht).

Die Gebäude Nr. 64 und 66 grenzen mit ihren Fassaden unmittelbar an die Straße und betonen hier einen Knick im Straßenverlauf. Mit ihren Sockeln und ihren über dem heutigen Standart liegenden Geschosshöhen gaben sie den Höhenmaßstab insbesondere für die Gebäude Nr. 68 bis 72 vor. Ihre an die Straße gerückte Lage ist auch als Reaktion auf die sich nach hinten verjüngenden Grundstückszuschnitte zu verstehen (effektive bauliche Ausnutzbarkeit bevorzugt im breitesten Grundstücksteil).

Auf Grund des zur Fahrbahn hängigen Geländes ragen die Kellergeschosse der Wohngebäude Nr. 68 – 72 zur Straße hin aus dem Erdreich heraus. Die 3 bis 6 Meter tiefen Vorgartenflächen werden – soweit nicht durch Zuwegungen beansprucht – zur Kölner Straße durch Stützmauern begrenzt. Dadurch erscheinen die Gebäude höher, als durch die Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Dies gilt insbesondere für das Haus Nr. 72, welches als einziges der Gebäude im Plangebiet zwei Garagen im Kellergeschoss aufweist, welche direkt von der Kölner Straße aus angefahren werden. Somit entfaltet dieses Gebäude zur Straße hin sogar das Bild einer vermeintlichen 3-Geschossigkeit (zzgl. Dachgeschoss).

Straßenansicht



Insgesamt ist das heutige Straßenbild von klaren, einfachen Bauformen geprägt; abschließliche Dachform ist das Satteldach. Kleinere Dachaufbauten von weniger als 3 m Länge weisen lediglich die Häuser Nr. 72, 68 und (rückwärtig) Nr. 64 auf. Der ruhige Charakter der Formensprache wird durch gedeckte, weiße Farben der Außenwandmaterialien /-oberflächen unterstützt.

Das Plangebiet kann auf Grund der beschriebenen Entwicklung städtebaulich in zwei Teile gegliedert werden:

- Teilbereich A: **historischer Altbestand** mit dem maßstabsprägenden Gebäude Nr. 78 (eingetragenes Baudenkmal), kein unmittelbarer Lagebezug zur Straße;
- Teilbereich B: östlich anschließende, **neuzeitliche Straßenrandbebauung**; maßstabsprägend sind die Gebäude Nr. 64 bis 72, Gebäudeausrichtung zur Kölner Straße.

Es ist festzuhalten, dass die westliche Kölner Straße von historisch begründeten, erkennbar unterschiedlichen Maßstäblichkeiten geprägt ist. Die Grenze zwischen den beiden Teilbereichen verläuft zwischen den Gebäuden Nr. 74 und 72.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Für das Grundstück Kölner Straße 74 wurden im Herbst 2015 Bebauungsabsichten vorgebracht. Die Planung sah vor - nach Abbruch des Fachwerkgebäudes - ein Mehrfamilienwohngebäude zu errichten. Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass die vorgesehene Gebäudekubatur die der vorhandenen Bebauung deutlich überschreitet. Zudem wick die äußere Gestalt des geplanten Gebäudes mit starken Versätzen der einzelnen Fassadenteile sowie mit der uneinheitlichen Dachform (Kombination aus Flach- und Pultdächern) von der bestehenden Bebauung ab. Insbesondere vermittelte die straßenseitige Fassade den Eindruck einer 5-Geschossigkeit, da sich die Trauf- und Firsthöhe an dem im Gelände wesentlich höher positionierten Nachbargebäude Nr. 72 orientiert. Die straßenbildprägende Topografie sowie die ablesbare, historische Entwicklung (siehe Kap. 1.4) würden mit dem Vorhaben überprägt und vollständig ausgeblendet werden.

2.1 Bauplanungsrechtliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung wird der Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB mit diesem Vorhaben überbeansprucht. Es besteht die Gefahr, dass mit diesem Vorhaben die im Straßenbild dokumentierte Zäsur zwischen der historisch gewachsenen Ortslage und der neuzeitlichen Bebauung weitgehend ausgeblendet wird. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass hiermit eine negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben in der westlichen Kölner Straße begründet wird. Auch kann Belangen des Denkmalschutzes, hier dem sogen. „Umgebungsschutz“ des Baudenkmals Haus Nr. 78, ggfs. nur unzureichend Rechnung getragen werden.

Das BVerwG hat im Urteil vom 23. 3. 1994 – 4 C 18.92 darauf hingewiesen, dass

(...) Gründe einer praktischen, handhabbaren Rechtsanwendung (des § 34 BauGB) dafür sprechen, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und an Hand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in leichter Beziehung zueinander setzen lassen. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe eines Gebäudes i.d.R. die Traufhöhe von Bedeutung; es kann aber auch die absolute Höhe der vorhandenen Gebäude prägend sein (BVerwG Beschl. v. 26. 7. 2006 – 4 B 55.06).

*Anders kann dies z.B. sein bei einer ggf. unterschiedlich abfallenden Straße.**

Dies ist hier der Fall.

* zitiert aus Beck online - Ernst, Zinkahn, Bielenberg: Kommentar zu § 34 BauGB

2.2 Planverfahren

Auch wenn nach § 34 BauGB die Kubatur von Gebäuden und topografische Besonderheiten maßgebliche Beurteilungskriterien sind, erscheint der § 34 BauGB als alleiniges Instrument nicht ausreichend, um insbesondere die hier örtlichkeitsprägende Topografie bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit, einen angemessenen Ausgleich zwischen den privaten Eigentümerinteressen nach einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse, die ortsgeschichtliche Entwicklung als identitätsstiftendes Merkmal des Straßenbildes zu bewahren andererseits, begründet hier das Erfordernis zur Bauleitplanung.

Als Instrument bietet sich hier der *einfache Bebauungsplan* nach § 30 Absatz 3 BauGB an. Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans kann die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der gestalterischen Belange wirksam ergänzt werden, so dass die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die städtebauliche Entwicklung dem Ortsbild angemessen zu steuern.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen (siehe Kap. 4). Aus diesem Grunde kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Entsprechend § 13 (2) BauGB kann hierbei von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgesehen werden (Hinweis: die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch durchgeführt). Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Ebenso ist von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 BauGB abzusehen; § 4c BauGB („Monitoring“) ist nicht anzuwenden.

2.3. Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 29.11.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und gleichzeitig der Beschluss gefasst, die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchzuführen sowie die Planunterlagen auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen. Der Beschluss wurde am 09.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.06.2018 wurde am 10.07.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Diskussionsveranstaltung auf der Grundlage der beschlossenen Planungsziele durchgeführt.

Am 04.10.2018 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Haan, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit seiner Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.10.2018, gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich auszulegen. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.10.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 19.11.2018. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 10.10.2018 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzverbände gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

3 Planinhalte

3.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 wurden folgende städtebauliche Ziele zu Grunde gelegt:

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- die Zahl der Vollgeschosse wird auf $Z = II$ begrenzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m, bezogen auf die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage* festgesetzt.
(* maßgeblich ist der Höhenverlauf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.)
- Die Bebauungstiefe wird auf 15,00 m festgesetzt.
- Die straßenseitige Fassadenbreite wird auf $\leq 10,00$ m festgesetzt.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- Garagen und Stellplätze innerhalb der Hauptgebäude sind unzulässig.

Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften, § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

- Vor- bzw. Rücksprünge von Gebäudefassaden sind ausgeschlossen.
- als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
- Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten, Mindestabstand vom Ortgang $\geq 1,50$ m.
- Dachneigung $40^\circ - 50^\circ$
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Ausgehend von diesen Planungszielen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ einschließlich seiner Begründung erarbeitet. Dabei wurden die formulierten Planungsziele im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit in städtebauliche Festsetzungen geprüft und – soweit erforderlich – angepasst:

So wurde das Plangebiet in den Teilbereich A (historischer Altbestand) und Teilbereich B (neuzeitliche Straßenrandbebauung) gegliedert, um differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können.

Die maximalen Gebäudehöhen (Teilbereich A: 11 m, Teilbereich B: 13 m, jeweils über dem gemittelten Höhenverlauf der grundstücksbezogenen Straßengrenze) werden für die beiden Teilbereiche dem maßstabprägenden Bestand entsprechend festgesetzt. Eine einheitliche Festsetzung würde in der Straßenansicht zu einem Verwischen der beiden Teilbereiche führen. Bezugsgebäude für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Teilbereich A ist demzufolge das Baudenkmal Haus Nr. 78, Bezugsgebäude für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Teilbereich B sind die gründerzeitlichen Häuser Nr. 64 und 66. Mit den teilflächenbezogenen Höhenbegrenzungen konnte die ursprünglich vorgesehene Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse entfallen.

Ebenso auf den Bestand bezogen werden für die Teilbereiche unterschiedliche, maximale Fassadenbreiten festgesetzt.

Die Bautiefe wurde in der planerischen Umsetzung auf die größte im Bestand vorkommende Tiefe der Hauptgebäude bezogen (die ursprünglich als Planungsziel formulierte, pauschale Bautiefenbegrenzung von 15 m steht im Zusammenhang mit der geforderten Bedingung, mit Gebäuden einen Mindestabstand von 5 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten). Die Bautiefe wurde durch zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mittels der Baugrenzen soll zur Wahrung des gewachsenen Straßenbildes die Straßenkontur der Bestandsbebauung nachgezogen werden. Im

Bereich des historischen Altbestandes (Teilbereich A) werden gebäudebezogene Bau-
fenster, für die neuzeitliche Straßenrandbebauung (Teilbereich B) wird ein gemeinsames
Baufenster festgesetzt.

Dem Bestand entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt (nur Einzelhäuser zu-
lässig). Innerhalb der Hauptgebäude sind Garagen und Stellplätze ausgeschlossen, um
abweisende Fassadenwirkungen auszuschließen (das Gebäude Nr. 72 hat diesbezgl. Be-
standsschutz).

Zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen soll so gewährleistet werden, dass
durch Neubauten ein Mindestmaß an Bezug insbesondere zum historischen Gebäudebe-
stand erreicht wird, der markante Niveauversatz im Straßenbild erkennbar bleibt und so-
mit die beiden unterschiedlich entwickelten Bereiche weiterhin ablesbar bleiben. Die Cha-
rakteristik der Teilbereiche wird somit erhalten und gleichzeitig deren angemessene, bau-
liche Weiterentwicklung ermöglicht.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18
BauNVO über die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhen werden (bezo-
gen auf den gemittelten Höhenverlauf der jeweiligen, grundstücksbezogenen Grenze der
Erschließungsfläche) auf 11,00 m (Teilbereich A) bzw. auf 13,00 m (Teilbereich B) be-
grenzt.

Um die Kontur des Fachwerkhauses Nr. 74 (Flurstück 253) beizubehalten, wird im Teilbe-
reich A eine maximale, straßenseitige Fassadenbreite von 11,00 m festgesetzt. Dies ent-
spricht auch dem Maß des neuen Wohngebäudes Haus 74a. Im Teilbereich B (neuzeitli-
che Straßenrandbebauung) wird entsprechend dem Bestand und den vorhandenen
Grundstücksbreiten eine maximale, straßenseitige Fassadenbreite von 9,00 m festge-
setzt. Damit wird für diesen Teilbereich gleichzeitig ausgeschlossen, dass durch Zusam-
menlegung von Grundstücken ortsbildunverträgliche Fassadenbreiten entstehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Bestandsbebauung wird gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise
festgesetzt; ausschließlich zulässig sind Einzelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflä-
chen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 23 BauNVO über die Festsetzung von
Baugrenzen (Ausnahme: Baudenkmal Haus Nr. 78, hier vorwiegend Baulinien) definiert.
Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen einheitlich eine Bautiefe von 13,00
m und lassen somit angemessene Erweiterungsspielräume zu (Ausnahme: Baudenkmal
Haus Nr. 78, s. o.). Zur Wahrung des Straßenbildes wird die entlang der Kölner Straße
verlaufende Kontur der neuzeitlichen Bebauung durch Baugrenzen nachgezeichnet. So
erfolgt auf den Grundstücken der Gebäude Nr. 64 und 66 der Versatz der Baugrenzen zur
Straße zur Wahrung des Siedlungsbildes, aber auch im Hinblick einer sinnvollen Ausnutz-
barkeit der sich nach hinten verjüngenden Grundstücke. Eine verkehrsgefährdende Be-
einträchtigung der Sicht im Verlauf der Kölner Straße (Tempo-30-Regelung) ist hierdurch
nicht gegeben. Im älteren Siedlungsteil (Teilbereich A) erfolgen gebäudebezogene Ein-
zelfestsetzungen, um das Siedlungsbild des historischen Altbestands zu erhalten.

Garagen und Stellplätze

Um zukünftig zu vermeiden, dass bei Neubauten durch die Anordnung von Garagentoren
im Kellergeschoss abweisende Fassaden entstehen können, wird gemäß § 12 BauNVO
festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb der Hauptgebäude unzulässig sind.

Erschließungsflächen

Die Gebäude Kölner Straße 74a und 78 werden über eine private Zuwegung erschlossen
(Flurstücke 238 und 303). Im Bebauungsplan wird diese private Fläche gemäß § 9 Absatz

1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger) ausgewiesen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange (siehe Kap. 6.3) sowie des gewachsenen Straßenbildes (siehe Kap. 1.3) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gestalterische Festsetzungen getroffen, welche die bestehenden, von einfachen, klaren Formen geprägten Gestaltungsmerkmale aufnehmen und bewahren.

So werden Vor- bzw. Rücksprünge von Gebäudefassaden sowie Staffelgeschosse ausgeschlossen. Des Weiteren werden Vorgaben für Fassadenoberflächen gemacht, die verhindern sollen, dass das ruhige Erscheinungsbild durch stark abweichende Außenwandmaterialien gestört wird.

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig, für Anbauten und Nebengebäude auch Pult- oder Flachdächer.

Für die Dachaufbauten wird ein Rahmen für angemessene Erweiterungen bzw. Neuerrichtungen von Dachaufbauten dergestalt vorgegeben, dass in der Summe das Maß von 4,00 m Länge nicht überschritten werden darf; ihr Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

3.4 Hinweise

Kampfmittel

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

Bodendenkmäler

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.

Schallschutz

Bei möglichen Um- oder Neubauvorhaben im Plangebiet sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der neuen DIN 4109 von 01/2018, insbesondere zum Schutz der Nachtruhe umzusetzen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brutgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- bzw. der Wochenstubenzeit vorzunehmen. Bei Beginn der Bauarbeiten ist sicher zu stellen, dass aktuell genutzte Nester, Baumhöhlen und Sommerquartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkungen nicht beeinträchtigt werden.

Einsicht in außerstaatliche Regelungen

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

4 Auswirkungen der Planung

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

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

Mit den Festsetzungen wird der Kontext der vorhandenen Bebauung erhalten und vor einer Überprägung mit ortsbildfremden Bauformen bewahrt. Die Ablesbarkeit der historischen Besiedlung im Straßenbild wird erhalten. Eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke ist gewährleistet. Die Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich und auch gerechtfertigt.

5 Technische Ver- und Entsorgung, Entwässerung

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

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

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Gem. § 55 (2) WHG besteht für das Plangebiet die grundsätzliche Verpflichtung, das anfallende, gefasste Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Da die Grundstücke jedoch bereits erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden sind, entfällt gem. § 44 LWG für das Plangebiet die Pflicht für eine örtliche Versickerung des gefassten Niederschlagswassers. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erfolgt deshalb ebenfalls über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

6 Umweltbelange

6.1 Verkehrslärm

Verkehrslärm-Emissionen treten vornehmlich entlang der westlich verlaufenden DB-Strecke sowie entlang der Kölner Straße auf.

Hinsichtlich des Eisenbahnlärms treten im Plangebiet gemäß der Umgebungslärmkartierung*1 der DB-AG Lärmpegel (L_{DEN}) zwischen 55 dB (A) und 70 dB (A) auf. Dabei treten die niedrigsten Pegel im nördlichen Plangebiet (Haus Nr. 58), die höchsten Pegel im südwestlichen Plangebiet (Haus Nr. 78) auf.

Auf der Kölner Straße besteht eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h, zudem ist sie für den Durchgangsverkehr von Lkw über 2,8 T zul. Gesamtgewicht

gesperrt (Durchfahrtsverbot an der Eisenbahnbrücke). Dennoch können an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Kölner Straße Nr. 64 und 66 auf Grund ihrer Nähe zur Fahrbahnachse Straßenverkehrslärm bedingte Werte von bis zu 68 dB (A) auftreten*².

Es ist festzuhalten, dass der schienengebundene Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets überwiegt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Lage und der räumlichen Verhältnisse in der Örtlichkeit keine Anwendung finden.

Da durch die Planung keine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehenden Baurechte geschaffen werden, ist eine planbedingte Zunahme von Lärmemissionen durch eine Erhöhung des Individualverkehrs nicht zu erwarten. Bei Vorhaben im Plangebiet wären voraussichtlich die erforderlichen Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Tab. 8 entsprechend der Lärmpegelbereich III bzw. der Lärmpegelbereich IV einzuhalten.

*¹ Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 3 (30.06.2017)

*² überschlägig ermittelt nach Bild 1 der DIN 4109 anhand der Verkehrsbelastungen lt. Analysefall VEP, Stufe I sowie der gemessenen Fassadenabstände

6.2 Eingriffsregelung / Artenschutz

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

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

Mit der Bauleitplanung werden auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (5) BNatSchG begründet. So werden im Rahmen der Festsetzungen allenfalls nur geringe bauliche Erweiterungen an Wohngebäuden oder Ersatzneubauten im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB ermöglicht; Baulücken sind nicht vorhanden.

Zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten wird in der *Verwaltungsvorschrift Artenschutz* vom 06.06.2016 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.“

Nach dem Informationssystem @LINFOS des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) sind in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten oder von schutzwürdigen Biotopen gemeldet. Auch werden durch die Planung keine Eingriffe in nicht nur unwesentliche Bestände an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder in ein Gewässer oder in mehrjährige große, offene Bodenstellen vorbereitet.

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

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Schluss, dass Verstöße insbesondere gegen die im § 44 (1) BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote nicht zu erwarten sind, wenn bei der Umsetzung von Bebauungsplankonformen Vorhaben die obligatorischen zeitlichen Einschränkungen eingehalten werden und Bäume sowie Gebäudestrukturen zeitnah vor einem Eingriff auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten überprüft werden. Die genannten Auflagen sind als Nebenbestimmungen in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen; ein diesbezgl. Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.3 Denkmalschutz

Wie in Kap. 1 ausgeführt, ist das Plangebiet durch den Wechsel zwischen dem historischen Altbestand (Teilbereich A) und der neuzeitlichen Straßenrandbebauung gekennzeichnet.

Mit dem Gebäude Kölner Straße Nr. 78 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal innerhalb des Plangebiets. Im Bebauungsplan ist das Gebäude mit einer Baulinie umgrenzt und gleichzeitig als Baudenkmal gekennzeichnet.

Für das Gebäude Kölner Straße Nr. 74 hat das Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf Anfrage der Stadt Haan vom 16.01.2016 sowie nach einer Besichtigung vor Ort mit Schreiben vom 14.02.2016 mitgeteilt, dass eine Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht gegeben ist.

Beide Gebäude sind jedoch Bestandteil der historischen Besiedlung entlang des Thienhausener Baches (siehe Kap. 1.3 und 1.4). Die historische Ortslage greift hier über den heutigen Verlauf der heutigen Kölner Straße hinweg und findet im südwestlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich A) seine bauliche Fortsetzung.

Auch wenn das Gebäude Nr. 74 keinen denkmalrechtlichen Schutzstatus besitzt, ist doch im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 5 BauGB (*Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*) darauf zu achten, dass bei einem Abriss und anschließenden Neubau der „Umgebungsschutz“ des Baudenkmals Haus Kölner Straße 78 angemessen berücksichtigt wird.

Gemäß § 9 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
„(...) bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.“

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist zu versagen, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen (§ 9 Abs. 2 a) DSchG NRW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 9 Abs. 3 DSchG NRW in anderen behördlichen Verfahren in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies läuft regelmäßig auf eine strikte Beachtung des Denkmalschutzes hinaus (21 OVG NRW, Urt. v. 18. Mai 1984 - 11 A 1776/83 -, DVBl 1985, 403 ff./juris).

6.4 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

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

Im 10-Punkte-Klimaschutzprogramm der Stadt Haan gem. Ratsbeschluss vom 20.06.2007 enthält für die Bauleitplanung folgende Vorgaben:

„8a. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sollen grundsätzlich der Energiebedarf der künftigen Bebauung, die passive und aktive Nutzung der Solarenergie und die Möglichkeiten einer Wärmeversorgung mit niedrigen CO₂-Emissionen untersucht und bewertet werden.

8b. Die Bauleitplanung soll möglichst Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB enthalten. Die Verwaltung macht hierzu bei jedem Entwurf eines Planes Vorschläge für Festsetzungen, die die Installation von Solaranlagen oder von anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (etwa Geothermie) oder energieeffizienten Lösungen (z.B. zentrale Energieversorgung durch BHKWs) verlangen.

8c. Die Verwaltung achtet bei der Erstellung von Bauleitplänen darauf, dass die Festsetzungen von Ausrichtung und Höhe von Gebäuden „solartauglich“ sind. Bei den Verwaltungsvorlagen für Bebauungspläne sollen stets Ausführungen über die Solartauglichkeit der Festsetzungen erfolgen.“

Da der Bebauungsplan lediglich den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB präzisiert, werden die Aspekte des Klimaschutzes auf die jeweiligen nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren verlagert. So ist für die Neuerrichtung von Gebäuden der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) obligatorisch einzuhalten. Die auf die Bauleitplanung bezogenen Anforderungen des "10-Punkte-Klimaschutzprogramms" der Stadt Haan kommen darüber hinaus nicht zur Anwendung, da es sich Festsetzungen handelt, welche in erster Linie den Bestandserhalt zum Inhalt haben, da der Gebäudebestand die historische Stadtentwicklung erkennbar abbildet und somit in seiner Formensprache und Maßstäblichkeit erhalten bleiben soll.

6.5 Altlasten und Altstandorte

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

6.6 Störfallbetriebe

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 189 liegt in ca. 3,4 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 500 m- Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung des BP Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Städtebauliche Kennwerte

• überbaubare Grundstücksflächen	ca. 2.030 m ²
• nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 4.945 m ²
• private Zufahrt	ca. 145 m ²
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	ca. 7.120 m²