

Anlage H

GARTENSTADTHAAN

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93: Begründung



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2	Darstellung des Verfahrensablaufs	4
2.	SITUATIONSBESCHREIBUNG	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung	5
3.	VORGABEN UND BINDUNGEN	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Weitere Vorgaben	7
4.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	7
4.1	Bebauungsplan Nr. 93 einschl. seiner 1. Änderung	7
4.2	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93	8
5.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	9
5.2	Freiraum- und Erschließungskonzept	10
5.3	Anbindung an das Straßennetz	11
6.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.3	Stellplätze, Nebenanlagen.....	14
6.4	Gestalterische Festsetzungen.....	15
6.5	Verkehrsflächen.....	16
6.6	Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutzmaßnahmen.....	17
6.6.1	Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB	17
6.6.2	Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB ..	17
6.6.3	Pflanzung von Einzelbäumen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.....	18
6.6.4	Erhalt von Einzelbäumen, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.....	19
6.6.5	Flächen / Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB	19
6.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	21
6.8	Umsetzung der Klimaschutzziele.....	22
7.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
7.1	Entwässerung.....	23
7.2	Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Energie	23

8.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB.....	23
9.	ARTENSCHUTZ	24
10.	ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BAUGRUND	26
11.	STÖRFALLBETRIEBE	27
12.	SOZIALE BELANGE	29
13.	SONSTIGES	31
13.1	Bodenordnende Maßnahmen	31
13.2	Finanzierung	31
13.3	Vertragliche Regelungen	31
13.4	Hinweise, Aufhebung bestehenden Planungsrechts	32
14.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	32
15.	ANLAGEN.....	32

Verfahrensvermerk:

Dieser Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung-, Umwelt- und Verkehr am __.__.2020 mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am __.__.2020 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht. Diese Begründung hat in der Zeit vom __.__.2020 bis zum __.__.2020 mit dem Entwurf des Bauleitplans öffentlich ausgelegen.

Haan, __.__.2020

Im Auftrag

Sabine Scharf
(Abteilungsleiterin)

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Februar 2012 musste das Bürgerhaus Gruiten wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen werden. Das Bürgerhausareal liegt in zentrumsnaher Lage in ca. 300 m – 400 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gruiten entlang der Bahnstraße. Es liegt verkehrsgünstig an einer Haupterschließungsstraße und in nur ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof Gruiten mit S- und Regionalbahnverbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet. Die Lage des Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsselberg eröffnet gleichzeitig auch die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fußläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis zum denkmalgeschützten, historischen Dorf an der Düssel. Auf Grund der vorhandenen Standortpotentiale soll das städtische Gelände nunmehr insgesamt neu genutzt und dabei einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Planungsziele für die Folgenutzung des Bürgerhausareals wurden daher wie folgt festgelegt:

- vorrangige Etablierung von Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen, untergeordnet zum Straßenraum ggfs. Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.),
- entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Wohnbebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher aufgelockerte, höherwertige Bebauung,
- gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,
- eine in Bezug zur Wohnbebauung „Am Marktweg“ verträgliche Höhenentwicklung,
- eine Fortentwicklung des Grünzugs Düsselberg in das Bürgerhausareal,
- die Integration des Grundstücks der IKK in die Gesamtkonzeption.

1.2 Darstellung des Verfahrensablaufs

Nach Beratung und Beauftragung durch den Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 führte die Verwaltung zum Planungsthema einen Entwurfsworkshop mit Studierenden durch.

Der Workshop mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen auf Grundlage dieser Planungsziele fand im Mai 2014 statt. Dabei wurden Ideenskizzen zur städtebaulichen Neuordnung des Areals entwickelt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Über die Ergebnisse des Workshops hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.10.2014 berichtet.

Nach Beratung im Fachausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung der nächsten Planungsschritte eine Bürgerversammlung abzuhalten, um die einzelnen Konzepte aus dem Workshop der interessierten Bürgerschaft im Detail zu erläutern und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe darzulegen.

Am 17.02.2015 fand die Bürgerversammlung im Gemeindehaus der evangelisch-reformierten Gemeinde Gruiten statt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.04.2015 berichtete die Verwaltung über die Ergebnisse und empfahl, in Anlehnung an den *Entwurf Nr. 1* und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bürgerversammlung eine städtebauliche Grundkonzeption auszuarbeiten (SV SUVA 61/055/2015).

Die Verwaltung hat in Anlehnung an die *Arbeit Nr. 1* des Entwurfsworkshops und unter Einbeziehung der Resonanz aus der Bürgerversammlung die Vorgaben zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs formuliert und auf dieser Grundlage ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung beauftragt. Das beauftragte Architekturbüro Wolters Partner Architekten & Stadtplaner hat in Abstimmung mit der Verwaltung die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal erstellt (Anlage 2).

Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung des Büros Wolters Partner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Diskussionsveranstaltung auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung durchzuführen.

Die Diskussionsveranstaltung fand statt am Mittwoch, dem 15.02.2017 im Bürgersaal Gruitzen. Zudem lagen die Planunterlagen im Zeitraum vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht, Alleestraße 8 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Mit Schreiben vom 26.01.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie die Naturschutzverbände frühzeitig zu den Bauleitplänen beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 25.01.2017 wurde die Bezirksplanungsbehörde gemäß § 34 (1) LPlG NRW zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Mit Schreiben vom 09.03.2017 teilt die Bezirksplanungsbehörde mit, dass gegen die vorgelegte 39. FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Auf der Basis der eingegangenen Stellungnahmen, der zwischenzeitig erstellten Fachgutachten und Fachplanungen hat die Verwaltung die Entwürfe zur 39. FNP-Änderung sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 als Grundlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erstellt.

Am __.__.__ beschloss der SUVA, die Entwürfe der Bauleitplanung mit ihren jeweiligen Begründungen, den separat erarbeiteten Umweltberichten und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand statt im Zeitraum vom __.__.2020 bis zum __.__.2020.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Haan-Gruitzen und wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung südlich der Straße „Am Marktweg“, der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der Düsselberger Straße mit dem südlich anschließenden Gewerbegebiet „Düsselberg“. Ausgenommen ist das Gelände der nordöstlich angrenzenden Innungskrankenkasse (IKK). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der näheren Umgebung

Das Bürgerhausareal ist durch den inzwischen abgebrochenen Komplex des Bürgerhauses nebst dem dazu gehörigen Parkplatz geprägt. Der Parkplatz wurde zweckgebunden für die Nutzung der Versammlungsstätte bzw. des angegliederten Hallenbades errichtet; öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bindungen zum Nachweis oder zur Sicherung von Stellplatzflächen zugunsten von angrenzenden, bestehenden Gebäuden existieren nicht. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der IKK. Der nordöstliche Planbereich ist seit Inkrafttreten des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 93 im Jahre 1980 baulich ungenutzt geblieben (siehe Abbildung 1: Luftbild aus dem Jahr 2018).

Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände mit zunehmendem Gefälle von der Düsseldorf Straße zur Straße „Am Marktweg“ ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu 11 m. Im Norden befindet sich ein Riegel mit Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straße „Am Marktweg“. Im Osten trennt die zentrale Erschließungsachse Gruintens (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße) das Plangebiet von der Wohnbebauung um den Voisheider Weg. Zwischen der Dörpfeldstraße und dem Plangebiet befindet sich ein mit hochstämmigen Einzelbäumen und Sträuchern bepflanzter Grünstreifen.



Abbildung 1: Luftbild aus dem Jahr 2018

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Nach Süden grenzt jenseits der Düsseldorf Straße das Gewerbe- / Industriegebiet Düsseldorf Straße / Fuhr an. Im Westen schließt sich das Baugebiet „Düsseldorf I“ mit bis zu 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden an. Diagonal gegenüber des Bürgerhausareals befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; im Anschluss daran stellt der Thunbuschpark eine Verbindung zum Nahversorgungszentrum und zum Bahnhof her. Die Lage des Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsseldorf beinhaltet die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fußläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis in das historische Dorf an der Düssel.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Ortsteil Gruitzen als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 werden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein nach § 1 (4) BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsziele muss der Flächennutzungsplan daher geändert werden. Entsprechend wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes auch der Aufstellungsbeschluss zur 39. Änderung des FNP gefasst.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4 Weitere Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0*, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsigem Untergrund, bewertet ab einer Tiefe von 20 m).

* In Erdbebenzone 0 stellt die DIN 4149 keine Anforderungen an bauliche Anlagen. Die Angabe der Erdbebenzone 0 besitzt informativen Charakter. Diese Zone stellt einen Übergangsbereich von Gebieten mit sehr geringer Erdbebengefährdung zu den eigentlichen Erdbebenzonen 1 bis 3 dar. In der Erdbebenzone 0 sind rechnerische Erdbebenintensitäten ab der Stärke 6 und kleiner 6.5 zu erwarten. Die mit diesen Intensitäten verbundenen hauptsächlich geringfügigen, nicht-strukturellen Schädigungen erfordern keine Berücksichtigung des Lastfalles Erdbeben für allgemeine Hochbauten. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z. B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) können ggfs. auch die Bemessungswerte der Zone 1 zu Grunde gelegt werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone (weitere Aussagen zum Thema Grundwasser sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Bebauungsplan Nr. 93 einschl. seiner 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“ aus dem Jahr 1980 umfasst das Areal zwischen der Düsseldorfstraße im Süden, der Dörpfeldstraße im Osten, der Straße „Am Marktweg“ im Norden und dem Gelände des Bürgerhauses mit den angrenzenden Parkplätzen im Westen. Neben der Straßenrand-Wohnbebauung am Marktweg werden auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen; die an das Bürgerhaus grenzenden Parkplätze werden als Verkehrsfläche festgesetzt. In Überlagerung mit der Festsetzung als WA-Gebiet werden für die südlichen Baugebiete Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Rahmen der in den Bebauungsplan integrierten **1. Änderung** wurde ein Grundstücksstreifen westlich des heutigen IKK-Geländes unter Verkleinerung des dortigen Baufeldes dem Parkplatz des Bürgerhauses zugeschlagen.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept des Büros *WoltersPartner* sieht eine Wohnbebauung für gemischte Wohnformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimbau) vor. Die bestehenden Baustrukturen werden in ihrer Maßstäblichkeit aufgenommen. Um Verschattungswirkungen zu verringern, wird zur Bebauung „Am Marktweg“ Abstand gehalten. Der öffentliche Raum (Wege, Straßen, Platz) wird klar gegliedert. Der „unruhigen“ Dachlandschaft der baulichen Umgebung (Flachdächer der angrenzenden Gewerbegebiete, Satteldächer unterschiedlicher Ausrichtung, Neigung und Symmetrie – mit oder ohne Abwalmung, gegeneinander gestellte Pultdächer) setzt das städtebauliche Konzept die betont ruhige Bauform des Flachdachs entgegen. Uneinheitliche, unruhig wirkende Dachaufbauten und Zwerchhäuser entfallen bei dieser Dachform, unzutragliche Bauhöhen werden vermieden und Voraussetzungen zur Realisierung von Dachbegrünungen geschaffen (siehe [Abbildung 3](#)).



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf Büro WoltersPartner

Der Baublock im südwestlichen Teil, welcher über eine gemeinsame Tiefgarage verfügt, ist zur Realisierung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungsbau) vorgesehen und bindet hinsichtlich der Bauvolumina an den überwiegend kompakten Geschosswohnungsbau des Baugebiets Düsselberg an. Der nördliche Teil schließt an die Hausgruppen entlang des Marktweges bzw. der Dörpfeldstraße an und beinhaltet sowohl Einfamilienhäuser (in Form von Hausgruppen), als auch Geschosswohnungsbau, in welchem (zum Platz hin orientiert) Räumlichkeiten für einen integrierten Quartierstreff (z. B. ein Mehrgenerationenhaus mit Demenzbetreuung und / oder mit einem Nachbarschaftscafé einschl. Räumlichkeiten für kleine Veranstaltungen) vorzusehen sind.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes berücksichtigt eine barrierefreie bzw. barrierearme Möglichkeit der Erschließung. Das Grundstück der IKK wird derzeit über den öffentlichen Parkplatz vor dem Bürgerhaus erschlossen. Nach Realisierung der Planung erfolgt die Anbindung des Grundstücks über die Haupteerschließungsachse, welche das Areal an die Düsselberger Straße anbindet.

Durch die Anordnung einer zentralen, multifunktionalen Grünfläche im Baugebiet sollen die bestehenden Grünräume (Grünzug Düsselberg, Thunbuschpark) besser miteinander vernetzt werden. Die erfolgte Rückstufung / Entlastung der Dörpfeldstraße (K 20n) und dortige Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h bietet die hierzu notwendige, verkehrstechnische Voraussetzung.

Anpassung des städtebaulichen Konzepts:

Die im städtebaulichen Konzept *WoltersPartner* unmittelbar an der Südgrenze der Bestands-Wohnbebauung Dörpfeldstraße 11-17 geplante Zufahrtssrampe zur Tiefgarage für die Bebauung an der Dörpfeldstraße beinhaltet ein Konfliktpotential durch Immissionen des Anliegerverkehrs. Zudem ist zu berücksichtigen, dass selbst bei einer max. Rampenneigung von 15 % von der Dörpfeldstraße aus die Ebene der Tiefgarage in etwa auf Höhe des rückwärtigen Gartenniveaus zu liegen kommt. Behielte man die städtebauliche Konzeption hier bei, würde die Tiefgarage mit einer ca. 3,50 m hohen Gebäudeabschlusswand zu dicht an die rückwärtigen Gartenflächen heranrücken.

Aus diesem Grunde wurde die städtebauliche Konzeption hinsichtlich dieses Details geändert und die Rampe einschl. der Tiefgarage von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Abbildung 4) und gleichzeitig die Möglichkeit eines – auch akustisch vorteilhaften – Lückenschlusses mit der Bestandsbebauung eröffnet. Nach einer vertiefenden Prüfung der baulichen Umsetzbarkeit wurde die Zufahrtssrampe zur Tiefgarage schließlich zwischen die beiden geplanten Baukörper verlegt. Hierdurch können Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen weitestgehend vermieden werden.

Hinweis: Bei einem Lückenschluss der geplanten Bebauung mit dem baulichen Bestand (nach den geplanten Festsetzungen möglich und zulässig) könnten darüber hinaus auch die bereits heute vorhandenen Schallemissionen von der Dörpfeldstraße in das rückwärtige Gartengelände wirksam reduziert werden.

5.2 Freiraum- und Erschließungskonzept

Zur Gewährleistung einer qualitätvollen Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen wurde das Büro RMPSL.LA, Bonn mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Vorplanung beauftragt. Dabei wurde der städtebauliche Entwurf mit seinem zentralen Platz mit der großen Freitreppe als Leitidee und wesentliches Element weiterentwickelt und ausgearbeitet. In Bezug auf die entwässerungstechnische Umsetzbarkeit wurden die geplanten baulichen Anlagen höhenmä-

Big in das Gelände eingepasst und damit auch die Grundlage geschaffen, um die Gebäudehöhen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Gestaltung der Frei- und Erschließungsflächen stellt Abbildung 4 dar. Das vollständige Planwerk (Vorplanung: Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrsflächen, Deckenhöhen, Freiflächengestaltung sowie Planung der Ingenieurbauwerke zur Entwässerung des Baugebiets) ist der Anlage 3 zu dieser Begründung zu entnehmen; die Weiterentwicklung dieser Grundlagenplanung bis zur Ausführungsplanung wird Bestandteil der zukünftigen Projektentwicklung.



Abbildung 4: Freiraumkonzept Büro RMP SL.LA

5.3 Anbindung an das Straßennetz

Die topografischen Bedingungen des Areals eröffnen die Möglichkeit, die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, welche von den beiden Sammelstraßen aus erschlossen werden.

Eine Haupteerschließungsachse bindet das Areal an die Düsseldorf Straße an und erschließt fußläufig nach Norden auch den zentralen Platzbereich als Teil des Grünzugs. Die Anbindung des Plangebiets an die Dörpfeldstraße nimmt hingegen einen geringeren Flächenanteil ein. Ein deutlich untergeordneter Erschließungsanteil wird über den Gaudigweg abgewickelt, wonach von den geplanten ca. 100 Wohneinheiten lediglich zwei Hausgruppen mit jeweils drei Wohngebäuden ($\cong 6\%$) über den Straßenverlauf Gaudigweg / Am Marktweg an das Straßennetz an-

gebunden werden. Mit der Konzentration der Erschließung auf die beiden Verkehrsachsen Düsseldorf- und Dörpfeldstraße wird die Straße „Am Marktweg“ von der Erschließungsfunktion für das Bürgerhausareal weitgehend freigestellt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, das Bürgerhausareal als innerstädtisches Wohnquartier zu revitalisieren, wird für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sollen damit auch Nutzungen, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen, ermöglicht und so ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Baugebieten geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nicht mit den Planungszielen bzw. dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind, ausgeschlossen. Dies betrifft die Nrn. 1, 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs sowie der Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen gewahrt, insbesondere auch deshalb, als die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO über die maximale Gebäudehöhe (GH, § 18 BauNVO), über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt (§ 16 BauNVO). Oberer Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Alle Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ beträgt jeweils in den WA₁- und WA₂-Gebieten (Geschosswohnungsbau) 1,2 und im WA₃-Gebiet (Eigenheimwohnungsbau) 0,8. Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, womit dem Ziel der Wiedernutzung einer innerstädtischen Fläche, also des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, entsprochen wird.

Die Grundlagen für die Festsetzung der Gebäudehöhen liefert die Erschließungsplanung (hier der Deckenhöhenplan) des Büros RMPSL.LA, Bonn (s. [Anlage 3](#)): In diesem sind die Oberflächen der Erschließungsbereiche in Relation mit den Anlagen zur Entwässerung des Plangebiets festgelegt und die daraus abgeleiteten Eingangsebenen (OKF: Oberkante Fußboden) angegeben. Über die angenommene Regelgeschosshöhe von 2,80 m zzgl. der Möglichkeit zur Ausbildung eines (barrierefrei mittels Rampe zu überwindenden) Gebäudesockels sowie einem für die Begrünung notwendigen Dachaufbau (incl. Dämmung) ergeben sich gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts (s. [Anlage 2](#)) die festgesetzten Gebäudehöhen.

Von Festsetzungen zur „Zahl der Vollgeschosse“ wird abgesehen. Nach § 2 Abs. 4 BauO NW ist die Geländeoberfläche die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen

des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Da die natürliche Geländeoberfläche innerhalb des Plangebietes durch die Vornutzungen bereits weitgehend überprägt wurde und das Gelände eine stark bewegte Topographie besitzt, können Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse im Rahmen der Vorhabengenehmigungsverfahren zu Definitionskonflikten bezgl. der Bezugsgeländehöhe führen. Mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen kann das gestalterische Konzept in Bezug zur umgebenden Bebauung unter Wahrung eines begrenzten Gestaltungsspielraums umgesetzt werden.

Mit den gegliederten Höhenfestsetzungen (das jeweilig oberste Geschoss kann als Staffelgeschoss ausgebildet werden) wird das städtebauliche Konzept umgesetzt, welches u. a. die Minimierung der Verschattung in Bezug zu der im Norden des Plangebietes gelegenen Bebauung berücksichtigt: So unterschreiten die Höhen des WA₂-Gebiets (Platzrandbebauung) in Bezug auf die Grundstücke südlich des Marktweges das Maß der Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93, gepl. Verwaltungsgebäude, deutlich (bis 3,30 m niedriger bei gleichzeitig um ca. 7 m vergrößertem Abstand). Die Hausgruppen des WA₃-Gebiets bleiben unterhalb der Kontur des ehemaligen Bürgerhauses. Eine Darstellung der Höhenentwicklung in Bezug zur Bebauung entlang der Straße „Am Marktweg“ ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen (die Schnittlinie verläuft durch den westlichen Baukörper des WA₃-Gebiets).

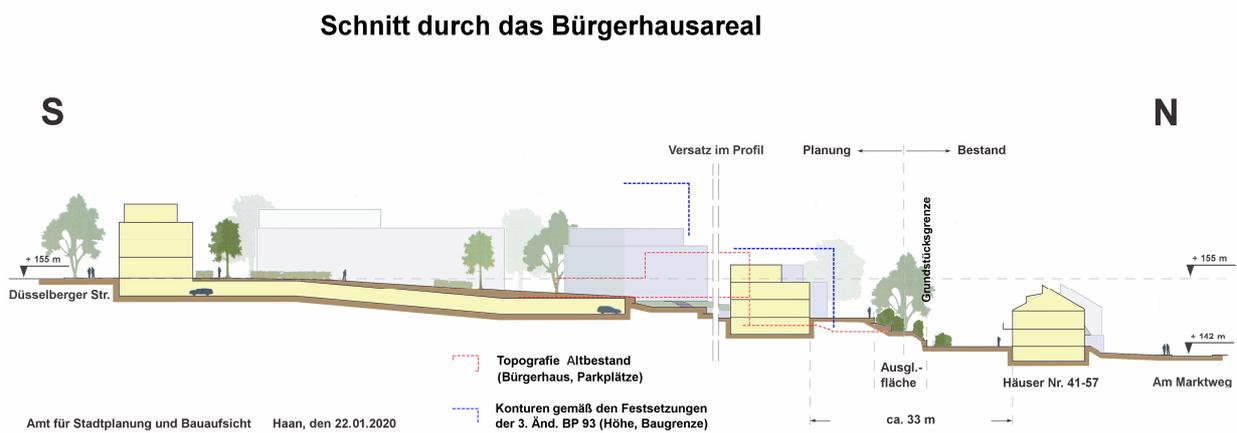


Abbildung 5:

Höhendarstellung der geplanten Gebäude im Vergleich zum Altbestand Bürgerhaus (rot gestrichelt) / zu den Festsetzungen der 3. Änderung BP 93 (blau gestrichelt), Schnitt Büro WoltersPartner, ergänzt durch Amt 61-1

Auch die Straßenrandbebauung der Dörpfeldstraße (WA₂-Gebiet) berücksichtigt in ihrer Höhenstaffelung die nördlich und topografisch tiefer gelegene, giebelständige Bestandsbebauung mit ihrer bauseitigen Traufkante. Schließlich folgen die Festsetzungen zur Höhenstaffelung auch im WA₁-Gebiet dem städtebaulichen Konzept, da hier insbesondere aus Lärmvorsorgegründen keine Freiterrassen in Richtung der Erschließungswege ausgebildet werden sollen. Im Übrigen folgt die Ausbildung der Staffelgeschosse der vorgegebenen Geländeform und ermöglicht nach Westen bzw. zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Freiterrassen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen (z. B. Aufzugsschächte, Sicherungseinrichtungen, Schornsteine oder Signalempfangsanlagen) soll als Ausnahme zulässig sein.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit sich die Planung an den angrenzenden, aufgelockerten Baustrukturen orientiert. Eine Ausdifferenzierung in *Einzelhäuser* und *Hausgruppen* erfolgt nicht, da die Bauform im Übergang des WA₂-Gebiets zur Bestandsbebauung variabel ist (siehe Kap. 5.1) und auch die Festsetzung der langgezogenen, teilweise durch einen Höhenversatz gegliederten Mehrfamilienwohngebäude als *Einzelhaus* nicht dem üblichen Erscheinungsbild entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Die so definierten Baufenster entsprechen in ihrer Lage und Ausdehnung den Baukörpern des städtebaulichen Entwurfs.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen und durch Balkone bis max. 2 m überschritten werden dürfen. An Gebäude angebaute Terrassen und Terrassenüberdachungen sind nach herrschender Rechtsauffassung Bestandteile der Hauptanlage und müssten ohne diese Festsetzung vollständig innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Dies entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen, im Plangebiet eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit zu erreichen.

6.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Plangebiet 20 oberirdische Stellplätze sowie 29 Besucherparkplätze vorgesehen. 12 notwendige, oberirdische Stellplätze sind den beiden Hausgruppen im nördlichen Plangebiet zugeordnet; insgesamt 8 weitere, private Stellplätze können vor den beiden Gebäuden an der Dörpfeldstraße angeordnet werden. Die in den WA₁- und WA₂-Gebieten für den Bau von Tiefgaragen zur Verfügung stehenden Flächen bieten Platz für die Unterbringung von insgesamt ca. 125 Tiefgaragenstellplätzen.

Verteilung der Stellplätze:

Auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau (30%) entfallen 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit. Für die Wohnungen, die im Eigentum errichtet werden sollen (70 %), findet ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit Anwendung, für den Eigenheimwohnungsbau sind zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze vorzusehen.

Insgesamt ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept eine Anzahl von 103 Wohneinheiten (inclusive dem „Lückenschluss“ an der Bebauung Dörpfeldstraße mittels einer Wohneinheit). Auf Grundlage der verfügbaren Flächen können für die Tiefgaragen (TGa) folgende Kapazitäten dargestellt werden:

- für das WA₁-Gebiet (erschlossen von der Düsselberger Str.) maximal 85 Stellplätze,
- für das WA₂-Gebiet (erschlossen von der Dörpfeldstraße) maximal 40 Stellplätze.

Um diese Kapazitäten optimal nutzen zu können, ist der Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus (31 Wohneinheiten) zur Gänze im südwestlichen Baufeld unterzubringen. In diesem Baufeld könnten dann neben den 31 geförderten noch 37 frei finanzierte Wohnungen realisiert werden. Im nordöstlichen Baufeld könnten 30 frei finanzierte Wohneinheiten, davon (als „Lückenschluss“) ein Eigenheim realisiert werden. Bei resultierenden 46 Stellplätzen wären mindestens 6 Stpl. vor den beiden Gebäuden anzuordnen (ausgewiesen werden 8 Stellplätze).

Somit lassen sich mit den geplanten Festsetzungen bis zu 103 Wohneinheiten nach dem o. g. Verteilungsschlüssel realisieren. Da jedoch auch ein Anteil an altengerechten Wohnungen erhalten sein soll, werden sich die Anforderungen an den tatsächlich erforderlichen Stellplatzbe-

darf verringern, sodass sich ggfs. eine größere Anzahl an Wohneinheiten realisieren oder / und sich der tatsächliche Bedarf an (TG-) Stellplätzen reduzieren lässt.

Im Bebauungsplan wird in Umsetzung des städtebaulichen Konzepts festgesetzt, dass unterirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Tiefgarage (TGa) gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Ebenerdig angelegte Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind nach der gleichen Vorgabe außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür mit „St“ gekennzeichneten Flächen und im WA₃ (Hausgruppen) zulässig.

Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Flächen innerhalb des Wohnquartiers zu Gunsten der Aufenthaltsqualität für die Anwohner und Besucher von Kfz.-Verkehr weitgehend frei bleiben und mit den Festsetzungen ein offenes, attraktives und belebtes Stadtquartier entwickelt werden kann.

sonstige Festsetzungen zu Nebenanlagen:

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Kinderspielplätze allgemein zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von

- Zufahrten und Rampenanlagen für Tiefgaragen (einschl. einer mögl. Überbauung)
 - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
 - Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder
- nicht zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Anlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sollen die Festsetzungen – neben individuellen Gestaltungsmöglichkeiten – ein einheitliches und unverkennbares Gesamtbild des Wohnquartiers gewährleisten.

Als Dachform wird einheitlich die Form des Flachdachs festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um einen Ausgleich zur „unruhigen“ Dachlandschaft der umgebenden Baugebiete zu bieten (s. Kap. 5.1) und gleichzeitig eine optimale Ausnutzbarkeit der rahmenbildenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten. Daneben wird hiermit die Voraussetzung zur Umsetzung einer klimatisch und ökologisch vorteilhaften Dachbegrünung geschaffen.

Ebenso aus gestalterischen Gründen werden glänzende, stark reflektierende Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung ausgeschlossen, da von diesen Materialien eine unverträgliche Blendwirkung ausgehen kann (siehe Kap. 6.6.3, Maßnahme V2).

Zur Gewährleistung der vorgesehenen, offenen Baustruktur werden gestalterische Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen getroffen. Dem entsprechend sind Grundstückseinfriedungen ausschließlich als offene Einfriedungen, als Hecken oder als Kombination von offenen

Einfriedungen und Hecken zulässig. Als Heckengehölze sind ausschließlich heimische Laubgehölzarten zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,40 m begrenzt. Im WA₃-Gebiet ist eine Höhe von max. 2,00 m zulässig, wenn ausschließlich Hecken verwendet werden. Durch die Festsetzung wird dem im Bereich der Eigenheimbebauung größeren Wunsch nach Sichtschutz entsprochen.

Im WA₃-Gebiet sind zudem an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3,0 m, gemessen ab der rückwärtigen Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, um die Terrassenbereiche der Hausgruppen vor einer direkten Einsichtnahme zu schützen.

Standorte für bewegliche Müllbehälter sollen so angelegt und bepflanzt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Müllschränke sind innerhalb des Plangebiets allgemein zulässig. Diese Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers beitragen.

Zur Gewährleistung eines durchgrünten Siedlungsbildes wird zudem festgesetzt, dass Gartenflächen, welche nicht für die Anlage von befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze) benötigt werden, wasserdurchlässig zu gestalten und so zu bepflanzen sind, dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht.

Die nicht überbaubaren Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen (Vorgartenflächen) dürfen maximal zu 50% versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind ebenfalls als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

6.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem städtebaulichen Konzept des Büros WoltersPartner (Kap. 5.1, Anlage 2) sowie der hierauf aufbauenden Freiraum- und Erschließungsplanung des Büros RMPSL.LA (Kap. 5.2, Anlage 3). Dabei wird das Plangebiet über zwei Stichstraßen an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Während die von der Dörpfeldstraße ausgehende Stichstraße als Zuwegung und Besucherparkplatz ausgebildet ist, dient die von der Düsselberger Straße ausgehende Stichstraße auch als Zufahrt für die Tiefgarage des südwestlichen Baugebiets. Mit einer Breite von 16,50 m kann diese Verkehrsfläche auch eine Wendeanlage nach RAST' 06 gegenüber der Tiefgaragenzufahrt aufnehmen, um die Andienung mit einem Müllfahrzeug zu ermöglichen. Am „Kopf“ der Wendeanlage kann bei einer zukünftigen Entwicklung des IKK-Geländes eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt angeordnet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage für das nordöstliche Baugebiet erfolgt unmittelbar von der Dörpfeldstraße aus (siehe hierzu auch Kap. 5.1).

Die Zufahrten münden fußläufig (von der Düsselberger Straße aus über eine Rampen- / Treppenkombination) in den rechteckig zugeschnittenen, zentralen Quartiersplatz. Von diesem führen entlang gekrümmter Begrenzungslinien zwei Erschließungswege nach Westen, welche eine sich verjüngende, multifunktionale Grünfläche (siehe Kap. 6.7) einfassen. Der südliche Erschließungsweg erschließt Wohngebäude des WA-1-Gebietes und dient zudem der fußläufigen Verbindung zwischen dem Mergelweg und der Dörpfeldstraße. Die nördliche Wegefläche dient u. a. der Kfz.-Erschließung für die beiden Hausgruppen des WA-3-Gebietes, bedarfsweise auch der Erschließung des Quartiersplatzes mit seinen Wohn- und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten (Mehrgenerationenhaus, Nachbarschaftscafe und / oder Demenzbetreuung. Über diese Erschließungswege erfolgt auch die Andienung des Quartiersplatzes z. B. mit dem Müllfahrzeug. Die beschriebenen Erschließungsflächen werden gesamthaft als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: *verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt.

Ganz im Westen des Plangebiets stellt ein 3 m breiter Fußweg eine direkte Verbindung zwischen der Düsselberger Straße und dem Kreisverkehrsplatz Mergelweg / Gaudigweg her. Dieser Weg erschließt zudem die westlichen Wohngebäude des WA-1-Gebietes und wird als *Fußweg* festgesetzt.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutzmaßnahmen

Die grünordnerischen Inhalte der Freiraumplanung des Büros RMPSL.LA, Bonn, hier: Gestaltung der Grünfläche (Anlage 3) sowie die Inhalte des Umweltberichts, hier: die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Naturschutzrecht, der erforderliche Ersatz nach der Haaner Baumschutzsatzung (Anlage 1) sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Artenschutzrecht sind – soweit möglich und sinnvoll – im Rahmen von Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da ein Gros der Maßnahmen erst im Rahmen der eigentlichen Projektentwicklung eine konkrete Ausgestaltung erfahren kann und wird, beschränken sich die Festsetzungen im Bebauungsplan auf diejenigen Inhalte, die unabhängig von einer späteren Umsetzung bereits vorab auf dieser Ebene festgelegt werden können. Die übrigen Maßnahmen werden Vertragsbestandteil bei der zukünftigen Projektentwicklung.

6.6.1 Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche ist als multifunktionale Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen dem Quartiersplatz und dem Gaudigweg geplant. Sie verbindet das Quartier mit den umgebenden Grünräumen mittels einer offenen, baumbestandenen Vegetation aus Rasen- und Wiesenflächen. Durch eine kaskadenartige Anlegung der Flächen erfolgt eine natürliche Entwässerung des Quartiers. In die Fläche sollen an geeigneten Stellen Einzelbäume z. B. als hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Da die befahrbaren Erschließungswege als Aufstellbereiche für Feuerwehrfahrzeuge alleine zu schmal sind, sind in der Grünfläche entsprechend befestigte Erweiterungen vorzusehen. Um den Gesamtaspekt der Grünfläche nicht zu stören, sind diese Flächen als Schotterrasen auszuführen.

festzusetzende Maßnahmen:

Auf der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche sind, basierend auf der Vorentwurfsplanung des Büros RMPSL.LA, Bonn (Anlage 3), Retentions-, Aufenthalts-, Park- und Spielflächen anzuordnen und miteinander zu kombinieren. Auf der Fläche sind 10 standortheimische Laubbäume z. B. als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind jeweils vor den an die Grünfläche angrenzenden Wohngebäuden und in Ergänzung zu den jeweiligen Erschließungswegen max. 3,00 m breite Feuerwehr-Aufstellflächen gemäß der Vorentwurfsplanung des Büros RMPSL.LA anzulegen; die Befestigung dieser ergänzenden Flächen ist ausschließlich als Schotterrasen zulässig.

6.6.2 Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Zwischen den nördlichen Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung und den rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung am Marktweg befindet sich bereits im Bestand ein Geländesprung in Form einer Stützwand und einer anschließenden, bepflanzen Böschung. In diese Fläche einbezogen ist auch der nach dem Abriss des Bürgerhauses verbliebene Bestand der geschlossenen Gehölzgruppe, welcher zur Stabilisierung ggfs. fachgerecht einzukürzen ist. Durch die Anlage von zum Quartiersplatz hin ebenerdigen, rückwärtigen Gartenbereichen wer-

den zusätzliche Maßnahmen zum Abfangen des Geländes in Form von L-Steinwänden und Böschungen erforderlich. Zudem ist in dieser Fläche ein Unterhaltungsweg (als „Schotterrasen“) anzulegen. In der ökologischen Bilanzierung wird diese Fläche auf Grund der notwendigen baulichen Bestandteile mit einem verringerten Biotopgrundwert sowie zusätzlich mit einem Abwertungsfaktor für den Unterhaltungsweg berechnet (s. Umweltbericht, Anl. 3). Die genaue Ausgestaltung dieser Fläche wird Vertragsbestandteil bei der zukünftigen Projektentwicklung.

6.6.3 Pflanzung von Einzelbäumen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ersatzpflanzungen nach der Haaner Baumschutzsatzung:

Bäume, die im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets entfallen, sind nach der Haaner Baumschutzsatzung zu ersetzen. Das Gros der im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Bürgerhauses zu verortenden Bäume unterliegt der Haaner Baumschutzsatzung. Ökologisch bedeutsam ist vor allem der geschlossene Bestand nordöstlich des Bürgerhauses, welcher überwiegend aus Hainbuchen und Vogelkirschen, auch aus Berg- und Spitzahornen sowie untergeordnet aus Rotbuchen besteht. Bereits im Zuge der Abbrucharbeiten musste ein Großteil dieser Bäume beseitigt werden. Weiterer Baumbestand wird im Rahmen der zukünftigen Festsetzungen in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich gilt dabei, dass für diejenigen Bäume, welche auf oder unmittelbar an überbaubaren Flächen bzw. Stellplatzflächen nach den alten Festsetzungen des BP 93 stehen, gemäß § 4 Absatz 1, Buchstabe b der Baumschutzsatzung kein Ersatz zu leisten ist, da „eine nach baurechtlichen Vorschriften statthafte Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.“

Nach dem Umweltbericht, Kapitel 2.1.2, ergibt sich durch die Verwirklichung der Bauleitplanung eine Ersatzpflicht für 21 Bäume, davon 4 mit einem Stammumfang von ≥ 150 cm. Satzungsgemäß ist hierfür ein Ersatz von $21 \times 3 + 4 = 67$ Bäumen mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu leisten. Hiervon können 29 Bäume an den festgesetzten Standorten innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen, sowie weitere 10 Bäume innerhalb der geplanten Grünfläche gepflanzt werden. Für die insgesamt ca. 39 im Plangebiet vorgesehenen Baumstandorte gelten folgende Voraussetzungen:

- Es muss ausreichend Luftraum und Bodenvolumen zur Pflanzung und zum dauerhaften Erhalt vorhanden sein und
- durch den Baum dürfen Wohnnutzungen durch z. B. Verschattung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Standorte sind in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt; hierzu gilt die folgende textliche Festsetzung:

Auf den zur Bepflanzung mit Einzelbäumen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume heimischer Arten z. B. als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Abweichungen um max. 2.0 m sind zulässig, wenn sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergibt, dass der festgesetzte Standort nicht praktikabel ist.

Von den übrigen 28 Bäumen können ggfs. weitere innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden, falls sich im Zuge der Projektumsetzung hierfür geeignete Standorte ergeben sollten (z. B. entlang der Dörpfeldstraße); die restlichen Bäume sind auf öffentlichen Grünflächen, möglichst im Umfeld des Plangebiets, z. B. zur Anreicherung des Grünzugs „Düsselberg“, zu pflanzen.

6.6.4 Erhalt von Einzelbäumen, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Von dem geschlossenen Bestand nordöstlich des Bürgerhauses können die nach dem Gebäudeabriss verbliebenen Bäume sowie die Stieleiche östlich des Gebäudes Muschelkalkweg Nr. 2 auch nach den geplanten Festsetzungen erhalten werden. Zur optimalen Integration in die neue bauliche Umgebung und zur Reduzierung von Verschattungen sind die Baumkronen ggfs. fachgerecht einzukürzen. Im Falle der Abgängigkeit ist der betr. Baum entsprechend den Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen zu ersetzen. Der Erhalt der knapp außerhalb an der Plangebietsgrenze stehenden, aber in das Plangebiet hineinreichenden Rosskastanie am Kreisverkehrsplatz Mergelweg / Gaudigweg ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen*:

Für das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB eine vergleichende Vorher-Nachher-Bilanzierung der „bauplanungsrechtlichen Biotop-Wertigkeiten“ durchgeführt. Im Ergebnis entspricht der „rechnerische“ Gesamtbiotopwert nach bisheriger Bauleitplanung 19.380 ökologischen Werteinheiten (ÖWE). Bei der vollständigen Realisierung der mit der 4. Änderung vorbereiteten Vorhaben ergibt sich ein Gesamtwert von 20.827 ÖWE, somit ein Kompensationsüberschuss von 1.447 ÖWE*. Bestandteile der Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen „intensive und extensive Dachbegrünung“, „Einzelbaumpflanzungen“ sowie „wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung“.

* Nähere Angaben zur Erfassung und Bewertung des biotischen und abiotischen Potentials siehe Kapitel 8 sowie den Umweltbericht zu dieser Begründung.

Damit die Minderungsmaßnahmen in die Bilanzierung eingehen bzw. wirksam werden können, sind die „Qualitätsstandards“ dieser Maßnahmen präzise vorzugeben. Dies sollen die nachfolgenden textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB gewährleisten:

- *extensive Dachbegrünung:*
Bei Hauptgebäuden ist das jeweilig oberste Geschoss vollflächig extensiv zu begrünen. Flachdächer von Nebengebäuden, wie, Carports und Garagen sind ebenfalls vollflächig extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss min. 10 cm betragen.
- *intensive Dachbegrünung:*
Die Oberflächen von Tiefgaragen sind vollflächig intensiv zu begrünen. Die Stärke des Substrataufbaus muss mindestens 50 cm betragen.
- *wasserdurchlässige Oberflächengestaltung befestigter Flächen:*
Private Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist im Falle einer wasserundurchlässigen Befestigung über die jeweiligen Seitenränder zur Versickerung zu bringen.

Dachbegrünungen und die wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten Oberflächen leisten - neben artenschutzrechtlich positiven Effekten - einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels. Im Hinblick auf die zunehmende Häufigkeit von Starkregenereignissen und Dürreperioden können solche Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenwasserabflusses beitragen und durch Retention bzw. ortsnahe Verdunstung des Niederschlagswassers einen positiven Einfluss auf das Klima ausüben. Die Festsetzungen dienen somit gem. § 1a Abs. 5 BauGB auch als Maßnahmen der Klimaanpassung.

Hinweis: Die übrigen Bepflanzungen im Plangebiet (Rasenflächen, Hecken, Vorgärten) wurden nicht separat als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet, sondern in der Bilanzierung den jeweiligen Bauflächen zugeordnet. Die Festsetzungen zu diesen Bepflanzungen werden als gestalterische Festsetzungen getroffen (s. unter Kap. 6.4).

artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen:

Bei der gegebenen Lage und Habitat-Ausstattung kann eine essentielle Funktion des Plangebiets für streng geschützte, anspruchsvolle Tierarten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung bzw. zur Minderung von planbedingten, artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen der im Untersuchungsraum vorkommenden, siedlungsangepassten Vogel- sowie Fledermausarten werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Nähere Angaben zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Kapitel 9 sowie im Umweltbericht zu dieser Begründung enthalten.

Vermeidungsmaßnahme V1 – Fällung und Rückschnitt von Gehölzen:

Um eine Zerstörung der Nester und Gelege von Vogelarten, eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie von Fledermausquartieren zu vermeiden, ist die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu beschränken.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:

Um zu vermeiden, dass sich das Tötungsrisiko von im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Vogelarten signifikant erhöht, wodurch ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten könnte, sind reflexionsarme Gläser für Fenster zu verwenden. Großformatige Verglasungen sowie verglaste Gebäudeecken sind nur als Ausnahme unter Verwendung von zugelassenen Vogelschutzmustern zulässig.

Minderungsmaßnahme M1 – Anbringen von Fledermauskästen:

Durch das Anbringen von Fledermauskästen an hierfür geeigneten Standorten werden die Habitatbedingungen insbesondere für die als Nahrungsgast sicher vorkommende Zwergfledermaus verbessert oder (für den Fall, dass trotz Vorabkontrolle bei dem Abbruch des Bürgerhauses Quartiere beseitigt wurden) zumindest wiederhergestellt. Da die Maßnahme artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich und auch auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht konkret festsetzbar ist (z. B. Zuordnung zu einzelnen Baukörpern), wird diese Maßnahme Vertragsbestandteil bei der zukünftigen Projektentwicklung.

Minderungsmaßnahme M2 – Ausrichtung von Beleuchtungsquellen im Plangebiet:

Um potenzielle Störwirkungen von nachtaktiven Vogelarten und Fledermäusen durch Lichtemissionen zu vermeiden, sind Lichtquellen so zu installieren, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen. Die Maßnahme wird Vertragsbestandteil bei der zukünftigen Projektentwicklung.

Minderungsmaßnahme M3 – Art der Lichtquellen:

Um eine Sogwirkung auf Insekten zu verhindern, sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. warmweiße LED-Strahler einzusetzen. Dabei sind Lichtquellen zu verwenden, die möglichst wenig diffuses Licht abgeben (z. B. Reflektor- oder Planflächenstrahler). Die Maßnahme wird Vertragsbestandteil bei der zukünftigen Projektentwicklung.

Mit Umsetzung der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann eine über das übliche Lebensrisiko hinausgehende Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Individuen sowie erhebliche Störungen von streng geschützten Tierarten verhindert werden. Von diesen Maßnahmen profitieren auch die "nur" national besonders geschützten Arten. Mit den zusätzlich festgesetzten Maßnahmen (vielfältig strukturierte öffentliche Grünfläche, Begrünungen von Tiefgaragen, Einzelbaumpflanzungen sowie wasserdurchlässig gestaltete Stellplätze) kann gewährleistet werden, dass das vorhandene Artenspektrum sowie die biologische Vielfalt bei Umsetzung der Bauleitplanung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

6.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grund der an das Plangebiet grenzenden Straßen ist von Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet auszugehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche Schallschutzmaßnahmen ggfs. ergriffen werden müssen. Weiterhin ist zu prüfen, ob durch die geplante Entwicklung Konflikte mit den südlich der Düsselberger Straße gelegenen gewerblichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 92 auftreten können. Hierzu wurde die **schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“** angefertigt (ACCON, Köln, 19.08.2019, Anlage 1 zum Umweltbericht).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur an den straßenzugewandten Fassaden im direkten Einwirkungsbereich der Düsselberger Str. im Süden und der Dörpfeldstr. im Osten erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen. In diesen Bereichen sind Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, oder Schlafräume erst gar nicht zur Düsselberger Str. bzw. zur Dörpfeldstraße hin auszurichten. An den straßenabgewandten Fassaden und im nordwestlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte tags und nachts unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zum Teil deutlich unterschritten.

Insofern ist das Plangebiet als nur mäßig vorbelastet zu bezeichnen. In den Außenwohnbereichen des geplanten Baugebiets ist die Situation mit Immissionspegeln größtenteils um oder unter dem Orientierungswert von 55 dB(A) als gut zu bezeichnen.

Die Geräuschimmissionen durch die im Gebiet des südlich liegenden Bebauungsplans Nr. 92 ansässigen Betriebe verursachen im Plangebiet keine Konflikte, da die maximal zulässigen Immissionspegel an der Bestandsbebauung westlich und östlich des Plangebiets eingehalten werden. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Wohngebiet geeignet ist.

Herleitung der Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

Mit dem Erlass der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW wurde die DIN 4109 in NRW als technische Baubestimmung zum 02.01.2019 eingeführt. Die Bemessung der bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude erfolgt nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1. Die Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz kann dabei auf zwei Arten festgesetzt werden:

- a) über den "maßgebliche Außenlärmpegel" in 1-dB(A)-Schritten,
- b) über Lärmpegelbereiche in 5-dB(A)-Schritten.

Im Bebauungsplan sind die "maßgeblichen Außenlärmpegel" innerhalb der einzelnen Lärmpegelbereiche dargestellt. Diese sind in der Gleichung 6 der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Hiermit wird eine genauere Dimensionierung (1 dB(A) -Schritte) der Außenbauteile ermöglicht.

Aus Gründen der einfacheren Handhabung sind auch die Lärmpegelbereiche (5 dB(A)-Schritte) dargestellt. Bei dieser Bemessungsweise sind die in der Tabelle aufgeführten "maßgeblichen Außenlärmpegel" an den oberen Grenzen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (5 dB(A)-Schritte) in der Gleichung 6 der DIN 4109-1 zu berücksichtigen.

Die schallschutztechnischen Anforderungen werden in Form von Festsetzungen Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109, Teil 2, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Bau-

ung ergeben sich jedoch günstigere Verhältnisse, als bei der den Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde liegenden freien Schallausbreitung, da die gegenseitigen und Eigenabschirmungen der Gebäude zu Pegelminderungen führen.

Dieser Sachverhalt wird durch eine entsprechende Öffnungsklausel in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

6.8 Umsetzung der Klimaschutzziele

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. So sind bspw. die vorgesehenen, überwiegend kompakten Bauformen als Mehrfamilienwohngebäude auch im Hinblick auf die energetische Bilanz positiv zu bewerten. Grundsätzlich ist bei Errichtung von Gebäuden der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten.

Neben der Umsetzung des strukturellen bzw. stadtgestalterischen Konzepts bei der Entwicklung des „Bürgerhausareals“, sollen somit auch Ziele zum Klimaschutz in die Bauleitplanung integriert werden. Die Planung beinhaltet hierzu folgende Maßnahmen:

- Reduzierung des Kfz.-Verkehrs:
Dem Baulandbeschluss entsprechend soll im Baugebiet ein Anteil von 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit realisiert werden. Für die Wohnungen, die im Eigentum errichtet werden sollen (70 %), wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt. Damit werden die guten Voraussetzungen des Baugebiets, welche mit seiner zentrumsnahen Lage, seiner geringen Entfernung zum Bahnhof Gruiten mit S- und Regionalbahnverbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet sowie mit den vor dem Plangebiet befindlichen Bushaltestellen gegeben sind, konsequent genutzt.
- Rückhaltung, Versickerung und ortsnahe Ableitung von Niederschlagswasser:
Die Entwurfsidee bietet hierzu nutzbare Potentiale in Form der zentralen Grünfläche. In diese kann zwanglos ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet und über eine dem Geländegefälle folgende Abfolge von Mulden zurückgehalten (bzw. wenigstens teilweise) versickert werden. Mit der naturnahen Gestaltung einer solchen „kaskadierten“ Wasserführung in die Grünfläche wird diese gleichzeitig um ein belebendes Element bereichert. Das mit der Freiflächenplanung beauftragte Fachbüro *RMPSL.LA*, Bonn, hat hierzu eine entsprechende Vorplanung erarbeitet. Die Planung (Anlage 3) wird der weiteren Projektentwicklung zu Grunde gelegt.
- Dachbegrünung als ökologisch, klima- und entwässerungstechnisch wirksame Maßnahme:
Die gewählte Form des Flachdachs in Verbindung mit dem Flächenpotential der vorgesehenen Tiefgaragen ist Anlass dafür, als Klimaschutzmaßnahme vorrangig Dachbegrünungen festzusetzen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarkollektoren) soll hingegen im Bebauungsplan zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch auf den Dachflächen ausschließlich in reflexionsarmer Ausführung und in der Fläche begrenzt, festgesetzt werden.

Die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen bestehen neben der klimatischen Ausgleichsfunktion (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Vermeidung von Temperaturmaxima), der Verminderung von Regenwasserabflussspitzen vor allem in dem reichhaltigen Nahrungs-

und Lebensraumhabitat für zahllose Insektenarten, von dem wiederum eine große Anzahl von Säugetieren (vor allem Fledermäuse) und Vogelarten profitieren.

Durch die Anrechenbarkeit von Dachbegrünungen im standardisierten Bilanzierungsverfahren des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV' 2008) können diese Maßnahmen in die bauplanungsrechtliche Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB einbezogen werden (siehe Kap. 6.6.2 sowie Umweltbericht).

- weitere Maßnahmen zum Klimaschutz:

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bzgl. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen. Diese sind – in einer reflexionsarmen Ausführung – als Ausnahme auf den Flachdächern zulässig.

Mit einem zukünftigen Projektentwickler können weitere Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung eines Blockheizkraftwerks, vertraglich vereinbart werden.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Entwässerung

Das Plangebiet wird über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Kanalleitungen sind für die bisher vorhandenen bzw. für die im Rahmen des bestehenden Baurechts vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert. Für die Entwässerung des Baugebiets wurde eine Vorplanung erarbeitet, welche die grundsätzliche Dimensionierung der Ingenieurbauwerke beinhaltet und die Umsetzbarkeit nachweist (Büro RMPSL.LA, Bonn i. Zus.-arb. mit Willems Ingenieurgesellschaft, Berg. Gladbach, siehe Anlage 3).

Es ist vorgesehen, zumindest einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers als temporäres Gewässer „erlebbar“ in die Außengestaltung des zentralen Grünbereichs zu integrieren. Auch wenn auf Grund der Bodenverhältnisse nur ein geringer Teil dieses Wassers der Versickerung im Plangebiet zugeführt werden kann, wird durch die oberflächige Führung - neben der gestalterischen Aufwertung und Verbindung des zentralen Grünbereichs mit dem vorhandenen Grünzug „Düsselberg“ - ein zusätzlicher Rückhalte-Effekt bewirkt. Die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahme erfolgt unter Weiterentwicklung der Vorplanung (Anlage 3) auf vertraglicher Basis im Rahmen der Projektumsetzung.

7.2 Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Energie

Die Wasser-/ Löschwasser- und Energieversorgung wird über die angrenzenden Flächen sichergestellt. Mittels eines Netzausbaus wird gewährleistet, dass das geplante Wohngebiet mit Wasser und Energie versorgt wird.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft, § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB ist im Bauleitplanverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung fachgerecht abzarbeiten. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich von planbedingten Eingriffen nicht erforderlich, wenn die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 kann nach dieser Vorgabe bereits ohne eine vertiefende Betrachtung festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung

keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die den Rahmen des bisherigen Planungsrechts wesentlich übersteigen werden. Das innerstädtisch gelegene Plangebiet wird bereits über Jahrzehnte hinweg gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne genutzt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Baurechte, planerische Festsetzungen und baulicher Bestand, welche sich aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 93 einschl. seiner 1. und 3. Änderung ergeben, überplant. In einer sog. Vorher-Nachher-Bilanzierung wurde deshalb die Differenz zwischen den Flächenwerten des Geltungsbereiches nach altem und nach neuem Planrecht ermittelt (siehe hierzu Kap. 2.1.2 und 2.2.1 im Umweltbericht).

Eingriffsrelevant sind dabei in erster Linie der Gehölzstreifen entlang der Dörpfeldstraße, welcher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „zu erhaltender Gehölzbestand“ festgesetzt wurde, sowie der zum Erhalt und zur Ergänzung festgesetzte Gehölzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (beide Festsetzungen Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93). Der im Zuge des Gebäudeabrisses bzw. bei der Umsetzung der Planung betroffene Baumbestand wurde separat entsprechend der Haaner Baumschutzsatzung bewertet und bilanziert (siehe hierzu ebenfalls Kap. 2.1.2 und 2.2.1 im Umweltbericht).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird eine städtebauliche Konzeption verfolgt, welche im Vergleich zu den bisher planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen einen höherwertigen Anteil an begrüneten Flächen beinhaltet. Dem entsprechend weist die Bilanzierung der planerischen Eingriffe im Geltungsbereich gemäß dem Verfahren nach LANUV' 2008 einen leichten Kompensationsüberschuss aus. Dieser Überschuss wäre noch deutlich größer, wenn die Bewertung der Biotoptypen „intensive / extensive Dachbegrünung“ nicht gemäß dem Verfahren nach LANUV' 2008, sondern entsprechend ihrer faktischen Bedeutung für den Artenschutz, für das Klima und für die Regenwasserrückhaltung vorgenommen würde (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.1).

9. 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. 93 einschl. seiner 1. und 3. Änderung der Fall), in Anlehnung an die Regelung zu Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zu verfahren.

Demnach ist vorab zu prüfen,

- ob in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet Vorkommen von planungsrelevanten Arten oder von schutzwürdigen Biotopen gemeldet sind und
- ob 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.

Falls eine oder beide Bedingungen erfüllt sind, ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, welche darüber befindet, ob und wenn ja welche weiteren Untersuchungen erforderlich werden.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden 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.

Schließlich werden durch die Planung auch keine Eingriffe in *nicht nur unwesentliche Bestände an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder in ein Gewässer oder in mehrjährige große, offene Bodenstellen* vorbereitet, die nicht bereits nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Für das Plangebiet gilt somit, dass keine der genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 größtenteils neu überplant. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, analog zu den Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, wie oben beschrieben, vorzugehen.

Erfassung des Arteninventars im Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits heute zu wesentlichen Teilen versiegelt und bebaut; die gehölzbestandenen Flächen sind vielfältigen Störungen ausgesetzt. Auf Grund seiner Lage im innerstädtischen Bereich ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht 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 wurde von einer gutachterlichen Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Arteninventars abgesehen und die artenschutzrechtliche Prüfung anhand der vorliegenden Daten und Erhebungen vorgenommen.

Basierend auf den vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen wurde eine Messtischblatt-Abfrage der vom LANUV gelisteten, planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Messtischblatt-Abfrage „Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4708“ (Blatt Wuppertal-Elberfeld) und die jeweiligen artenschutzrechtlichen Bewertungen sind Bestandteile des Umweltberichts.

Hinweis: Vor dem inzwischen erfolgten Abriss des Bürgerhauses wurden das Gebäude und die vom Abriss betroffenen Gehölze auf vorhandene Fledermausquartiere und Vogelnistplätze abgesucht (Gebäude-Innenräume, Spaltenverstecke, Nester und Höhlen). Das Ergebnis war negativ.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten sowie durch weitgehend befestigte und bebaute, gewerblich genutzte Flächen geprägt. Naturnahe Strukturen und Altbäume heimischer Arten fehlen. Die Flächen sind zudem allseits von Verkehrsflächen und Gebäuden umschlossen und somit weitgehend isoliert. Somit ist das Plange-

biet durch Störungen jeglicher Art vorbelastet; größere, ungestörte Biotopstrukturen, welche als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignet sind, fehlen.

Es ist festzustellen, dass die Habitatansprüche der ausgewiesenen Arten durch die Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes nicht oder nur sehr unvollkommen erfüllt werden. Vielmehr können von den aufgeführten (und möglicherweise weiteren), 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.

Von den ausgewiesenen Säugetierarten kann insbesondere die *Zwergfledermaus* potentielle (Teil-) Lebensräume im Plangebiet, hier: offene Flächen, nutzen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest diese Art, ggfs. auch Exemplare der Arten *Wasserfledermaus*, *kleine Bartfledermaus* und *Abendsegler* auch innerhalb des Geltungsbereichs als Nahrungsgäste auftreten. Zumindest die Arten *Zwergfledermaus* und *Abendsegler* sind im städtischen Raum allgemein verbreitet und gut bis sehr gut an urbane und anthropogen vorbelastete Flächen angepasst. Der Erhaltungszustand der Populationen aller 4 Arten wird als landesweit günstig eingestuft. Durch Errichtung bzw. Betrieb der geplanten baulichen Anlagen und Freiflächen wird sich in Bezug zum derzeitigen Bestand keine Verschlechterung hinsichtlich der artbedingten Nutzbarkeit des Plangebiets (populationsrelevante Tötungen, Störungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ergeben.

Fazit:

Vorkommen von anspruchsvollen, streng geschützten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der in Kapitel 6.6.2 beschriebenen, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch Vorhaben oder Nutzungen im Geltungsbereich, die nach den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 zulässig sind, die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht berührt werden.

10. Altlasten / Kampfmittel / Baugrund

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Die Auswertung der historischen Luftbilder war ergebnislos.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf um Stellungnahme gebeten. Das Ergebnis der Abfrage war negativ; es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Vorsorglich wurde auf folgendes hingewiesen: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 befindet sich über wasserundurchlässigen, sogen. Osterholzschiefen. Erst in größerer Tiefe ist mit dem Auftreten von ggfs. klüftigem Massenkalk/Dolomit zu rechnen. Oberflächennahe Hohlräume, die zu Gründungsproblemen für Bauwerke führen, sind bei diesem Untergrund nicht zu erwarten. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird keine über der bisherigen Darstellung hinaus gehende Beeinflussung des Baugrundes durch bauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Dem ent-

sprechend ist von einem ausreichend tragfähigen Baugrund auszugehen, was durch den jahrzehntelangen, von Setzungsschäden freien Bestand des Bürgerhauses bestätigt wird.

Dennoch können zukünftig auftretende Schäden auf Grund der besonderen geologischen Situation nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass eine ingenieurgeologische Begleitung der Baumaßnahmen sinnvoll sein kann (siehe Kap. 2.2.4 des Umweltberichts).

11. Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im Haaner Stadtgebiet befindet sich eine Firma, welche mit Gefahrstoffen umgeht und der deshalb unter die Störfall-Verordnung fällt (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Die Ansiedlung des Betriebsteils erfolgte auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Nr. 9 G, welcher hier ein Industriegebiet festsetzt. Bei dem in der Fuhr ansässigen Betriebsteil der Firma „*Bergische Elektrochemie*“ ergibt sich nach den Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie nach den Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.05.1994 wurden angesichts der Abstände zu den bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen umfangreiche Auflagen in Form von technischen und baulichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erlassen, welche von dem Betrieb umgesetzt wurden. Die Anlagen unterliegen der regelmäßigen Überwachung durch die Genehmigungsbehörde.

Das Unternehmen hat Erweiterungsabsichten. Ein entsprechendes Grundstück wurde erworben. Nach Rücksprache mit dem Unternehmen soll auf der Erweiterungsfläche ein Störfallbereich realisiert werden.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 (äußere Südwest-Ecke) reicht bis auf ca. 300 m an diesen Betriebsteil heran und liegt somit innerhalb des 500 m- Achtungsabstands. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wurde ein „Störfallgutachten“ zum Nachweis der Verträglichkeit von im Rahmen der Bauleitplanung neu hinzukommenden, schutzwürdigen Nutzungen innerhalb dieses Abstands beauftragt, welches als **Sachverständigenutachten nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur 4. Änderung des BP Nr. 93, Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Neuss, 20.02.2020** (Anlage II zum Umweltbericht) vorliegt. Hierin wurde ein sogenannter angemessener Sicherheitsabstand* ermittelt, welcher von schutzbedürftigen Nutzungen zum Betrieb einzuhalten ist. Dieser Abstand umfasst einen Bereich von 50 m um das Betriebsgelände (siehe Abbildung 5).

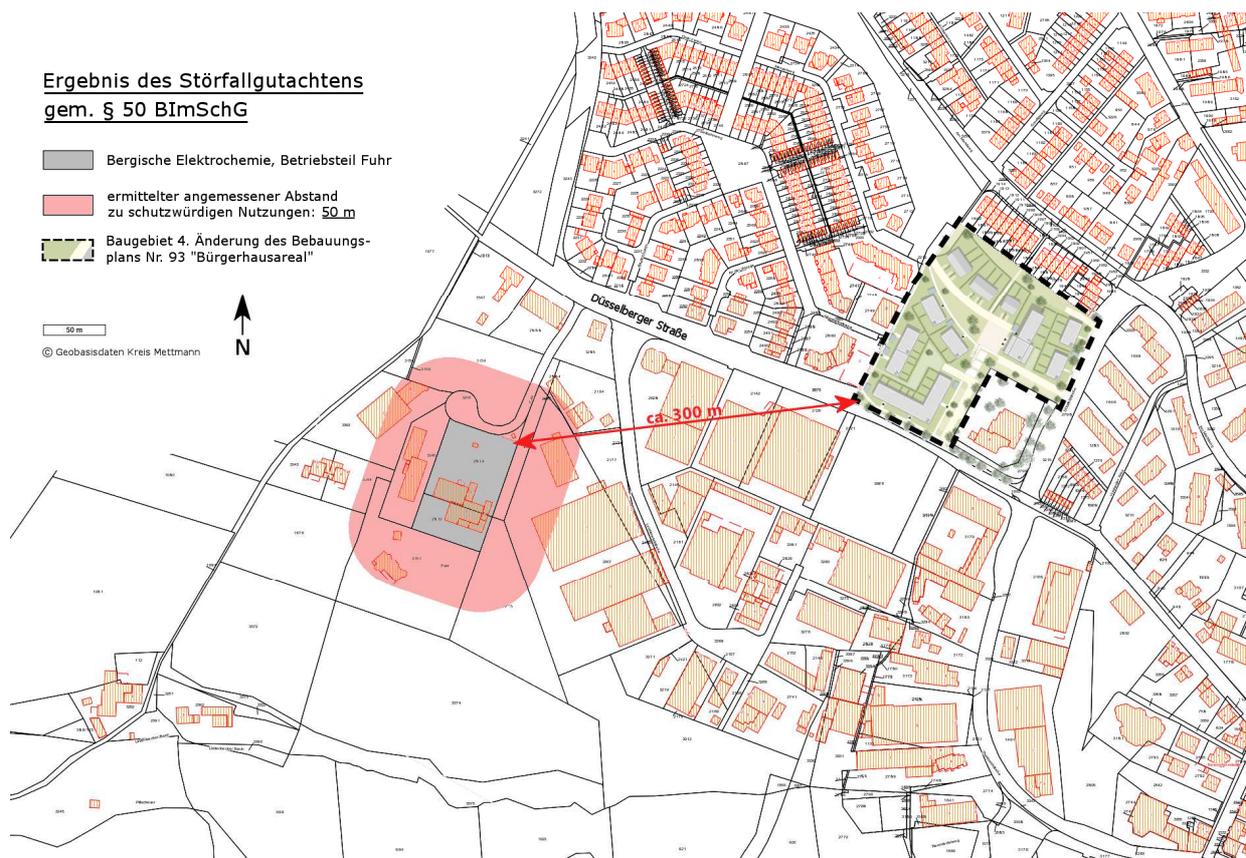


Abbildung 5: Fläche des ermittelten, angemessenen Abstands

* Lt. § 3 Abs. 5c des BImSchG wird mit dem „angemessenen Sicherheitsabstand“ der Abstand zwischen einem Betriebsbereich / einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle i. S. des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

Anmerkung: Das Gutachten beinhaltet auch eine Vorausabschätzung, inwieweit sich eine **Betriebserweiterung** auf die umgebenden, schutzwürdigen Nutzungen auswirken würde. Für ein hierzu in Abstimmung mit dem Betrieb erstelltes Szenario kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass um die Grenzen des Erweiterungsgrundstücks herum mit einem angemessenen Abstand von **100 m** zu rechnen ist. Dessen resultierende Fläche erstreckt sich vornehmlich auf die südlich angrenzenden Bereiche, während die sich nach Norden zur Düsselberger Straße erstreckende 50 m-Abstandsfläche dabei nicht erreicht wird.

Das Plangebiet befindet sich demnach außerhalb dieses Abstands, sodass wertmindernde Nutzungen auf angrenzenden Flächen in Bezug auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

12. Soziale Belange

Im Plangebiet sollen ca. 100 Wohneinheiten in gemischten Wohnformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen, untergeordnet Eigenheimbau) errichtet werden. Ergänzend soll ein Angebot für gemeinschaftliche Räumlichkeiten, (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe, kleine Veranstaltungen oder Demenzbetreuung) geschaffen werden. Der Flächenanteil an gefördertem Wohnraum soll 30 % betragen. Da bei der Quartiersentwicklung der Schwerpunkt nicht auf Eigenheimwohnbau für junge Familien, sondern auf Geschosswohnungsbau, hierbei auch auf das „altengerechte Wohnen“ gelegt werden soll, wird als Haushaltsgröße der NRW-Durchschnittswert von 2,02 Personen/Haushalt angenommen (IT.NRW, 11.07.2019). In den ca. 100 geplanten Wohneinheiten werden somit statistisch betrachtet 202 Personen leben.

Als soziale Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes sind die evangelisch-reformierte Kindertageseinrichtung Gruiten (Heinhauser Weg 8), die Caritas-Kindertagesstätte Haan-Gruiten (Dinkelweg 2), die Caritas-Kindertagesstätte und Familienzentrum St. Nikolaus (Düsselberger Straße 7), der Waldorf-Kindergarten Haan e.V. (Parkstraße 29), sowie an Schulen die städtische Gemeinschaftsgrundschule Gruiten (Prälat-Marschall-Str. 65) und die freie Waldorfschule Haan-Gruiten (Prälat-Marschall-Str. 34) zu nennen.

Durch den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Naturspielplatz im Grünzug Düsselberg sowie den in ca. 600 m fußläufiger Entfernung liegenden Stadtteilspielplatz „Hasenhaus“ sind ausreichende öffentliche Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen vorhanden. Im Rahmen der Planung ist die Errichtung eines zentral gelegenen, multifunktionalen Platzes vorgesehen, welcher als Quartiersmittelpunkt durch eine entsprechende Ausgestaltung neben Spielmöglichkeiten insbesondere für Kinder im Vorschulalter auch der Erholung erwachsener Bewohner dienen soll. Weitere Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind auf den nicht überbaubaren Flächen des WA₁- und des WA₂-Gebiets gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Haan anzulegen.

Kindertagesstättenbedarfsplanung:

Nach der aktuellen Jugendhilfeplanung der Stadt Haan besteht in der Betreuungssituation der unter Dreijährigen auf Grund des guten Angebotes im Kindertagespflegebereich zurzeit ein deutliches Überangebot (43 Plätze). Im Versorgungsbereich der ü-3 Kinder ist jedoch ein Fehlbedarf von 14 Plätzen zu verzeichnen. Dieser kann allerdings ab dem Jahr 2021 durch Schaffung von mindestens weiteren 34 Plätzen im ü-3 Bereich mehr als kompensiert werden. Hierdurch könnten die 14 Kinder ab 3 Jahren ohne Betreuungsplatz versorgt werden, Überbelegungen reduziert und mögliche weitere Zuzüge nach Haan berücksichtigt werden (Stadt Haan: Kindertagesstättenbedarfsplanung 2020/21).

Zwar besteht im Ortsteil Gruiten - wie in Haan insgesamt - zurzeit eine Unterversorgung für Kinder ab 3 Jahren; andererseits wird der durch die Realisierung des Baugebiets (ca. 100 Wohneinheiten) hervorgerufene Mehrbedarf nicht kurzfristig und auch nicht proportional zur Anzahl der Wohneinheiten auftreten, da davon auszugehen ist, dass

- bei der Wohnungsvergabe die ortsansässige Bevölkerung in einem hohen Maße berücksichtigt werden wird („Einheimischen-Modell“, siehe Kap. 12.2),
- der Nachfrage entsprechend ein nennenswerter Anteil an altengerechten Wohnungen realisiert werden soll und
- die vollständige Belegung der Wohnungen voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird.

Als Eigentümerin des Areals wird die Stadt Haan die zukünftigen, tatsächlichen Bedarfe ermitteln und die hieraus resultierenden Maßnahmen berücksichtigen.

schulische Einrichtungen

Das geplante Wohnquartier „Bürgerhausareal“ liegt im Einzugsbereich der städtischen Gemeinschaftsgrundschule Gruiten sowie der Waldorfschule in Gruiten. Die Gemeinschaftsgrundschule Gruiten wird unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Bedarfs zeitnah durch einen Neubau ersetzt (voraussichtl. Baubeginn Mai 2020). Weiterführende Schulen sind das Schulzentrum Walder Straße sowie das ebenfalls im Neubau befindliche Gymnasium.

Für die Schulentwicklungsplanung (SEP) wird bei Neubaugebieten grundsätzlich eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,3 Personen pro Wohneinheit (WE) zugrunde gelegt. Bei 100 WE ergeben sich somit 230 Personen; bei einem Anteil von durchschnittlich 50 % Neubürgern also 115 Neubürger. Hiervon sind 16 % im schulpflichtigen Alter, also rechnerisch 18,4 Kinder. Verteilt auf 10 – 13 Jahrgänge würden sich 1,4 Kinder pro Jahrgang ergeben.

Bei einer überwiegenden Geschossbauweise, einer bevorzugten Wohnungsvergabe an die Haaner Bevölkerung und einer geplanten Realisierung eines Anteils altersgerechter Wohnungen wird die v. g. Quote vermutlich noch nicht einmal erreicht werden. Für die Schuljahre 2022/2023, 2023/2024 und 2024/2025 werden im Ortsteil Gruiten starke Einschulungszahlen erwartet, die sich allenfalls durch eine nicht voraus zu berechnende Beschulung an der Waldorfschule reduzieren lassen. Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung und einem in Aussicht stehenden Bezug ab dem Jahr 2023 oder später wird kein zusätzlich belastender Effekt für die Schulentwicklungsplanung erwartet.

Baulandmanagement / Baulandbeschluss

Die Stadt Haan will zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und bei Vorliegen der Voraussetzungen auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte eine Verzahnung von Planung und Planungs-umsetzung erzielen. Die Stadt Haan setzt aber auch weiterhin auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative und qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen, bzw. Bindungen eingehen.

Ziel eines zukünftigen Baulandmanagements ist eine bedarfsgerechte Baulandvorsorge. Die Stadt Haan strebt an, eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer bzw. der Investoren) und ihr selbst zu erreichen.

Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Rat der Stadt Haan am 02.07.2019 den diese Ziele beinhaltenden **Baulandbeschluss** gefasst. Dementsprechend sollen im Rahmen des anschließenden Investorenauswahlverfahrens folgende Ziele berücksichtigt und vertraglich umgesetzt werden:

a) geförderter Wohnungsbau

Das Bürgerhausareal bietet gute Voraussetzungen für die Errichtung von gefördertem Wohnraum. Dem Baulandbeschluss entsprechend soll daher im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens festgeschrieben werden, dass im Baugebiet ein Anteil von 30 % der Wohnfläche* als geförderter Wohnraum für berechnete Personen entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW realisiert wird. Diese Quote ist als Bestandteil des mit dem zukünftigen Bauträger abzuschließenden Vertrags aufzunehmen.

* Ein höherer Anteil gefördertem Wohnraums steht aus wirtschaftlichen Gründen der Errichtung von Tiefgaragen, welche für die Entwicklung des Areals gemäß dem städtebaulichen Konzept zwingend erforderlich sind, entgegen.

Der Anteil des gefördertem Wohnraums soll zweckmäßigerweise in dem zur Düsseldorf Straße ausgerichteten Teil des Baufelds I einschl. des südöstlichen Eckbereichs untergebracht wer-

den. Durch diese Verteilung können die Kapazitäten der vorgesehenen Tiefgaragen bei einer gegebenen Anzahl von 98 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und den jeweiligen Stellplatzschlüsseln von 1:1 bzw. 1:1,5 optimal ausgeschöpft werden.

b) Wohnbedarfsdeckung für die ortsansässige Bevölkerung

Gemäß dem Baulandbeschluss ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen auch die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Einheimischen-Modell“) zu berücksichtigen.

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 8.5.2013 – Aktenzeichen C-197/11 und C-203/11 widersprechen Einheimischen-Modelle, die an Einkommensgrenzen orientiert sind und damit sozioökonomische Aspekte sicherstellen, nicht dem EU-Recht. Die Ortsansässigkeit als alleiniges Kriterium ist hingegen nicht ausreichend. Die Kriterien müssen diesem Ziel entsprechen. Finanzielle und familiäre Verhältnisse sind bei der Gewichtung der Kriterien maßgeblich.

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens sind entsprechende Kriterien, die bei der Vergabe der Wohnungen und Eigenheime zu beachten sind, zu formulieren und vertraglich zu fixieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass dieser Bewerberkreis bei der Wohnungsvergabe ausreichend berücksichtigt wird.

13. Sonstiges

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich alle Flurstücke des Plangebiets im städtischen Besitz befinden.

13.2 Finanzierung

Die anfallenden Erschließungskosten gehen zu Lasten des Projektträgers. Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ keine zusätzlichen Kosten.

13.3 Vertragliche Regelungen

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird mit dem zukünftigen Bauträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Hierin sind ggfs. Regelungen zu folgenden Aspekten zu treffen:

- Sicherung der freiraumplanerischen, der verkehrlichen und der entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage der Vorplanung (Anlage 3),
- Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Verpflichtung zur Umsetzung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms,
- Verpflichtung zur Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit im frei finanzierten Geschosswohnungsbau und von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit im öffentlich finanzierten Geschosswohnungsbau,
- Sicherung der Errichtung von sozialen Wohnungsbau auf 30 % der Gesamtwohnfläche gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Haan,
- Verpflichtung zur Umsetzung des Einheimischenmodells der Stadt Haan,
- Verpflichtung zur Realisierung eines (noch zu bestimmenden) Anteils an altengerechtem Wohnraum,

- Verpflichtung zur Realisierung von Räumlichkeiten für einen integrierten Quartierstreiff (z. B. ein Mehrgenerationenhaus mit Demenzbetreuung und / oder mit einem Nachbarschaftscafe einschl. Räumlichkeiten für kleine Veranstaltungen).

13.4 Hinweise, Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Kampfmitteln, zum Artenschutz, zu Bodendenkmälern, zu geologischen Gegebenheiten und zur Einsichtnahme in technische Regelwerke gegeben. Die Hinweise dienen der Informationspflicht gegenüber dem Projektentwickler im Plangebiet. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ treten in ihrem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 93, Nr.93, 1. Änderung und Nr. 93, 3. Änderung außer Kraft.

14. Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Flächengröße
Bauabschnitt Süd	6.610 m ²
Bauabschnitt Nord	7.060 m ²
Erschließung (inkl. öffentl. Parkplätze + Verkehrsgrün)	4.000 m ²
Gesamtfläche	17.670 m²

15. Anlagen:

1. Umweltbericht (separat)
2. Städtebaulicher Entwurf, Büro *WoltersPartner*, Coesfeld
3. Freiraum- und Erschließungsplanung, Büro *RMPSL.LA*, Bonn