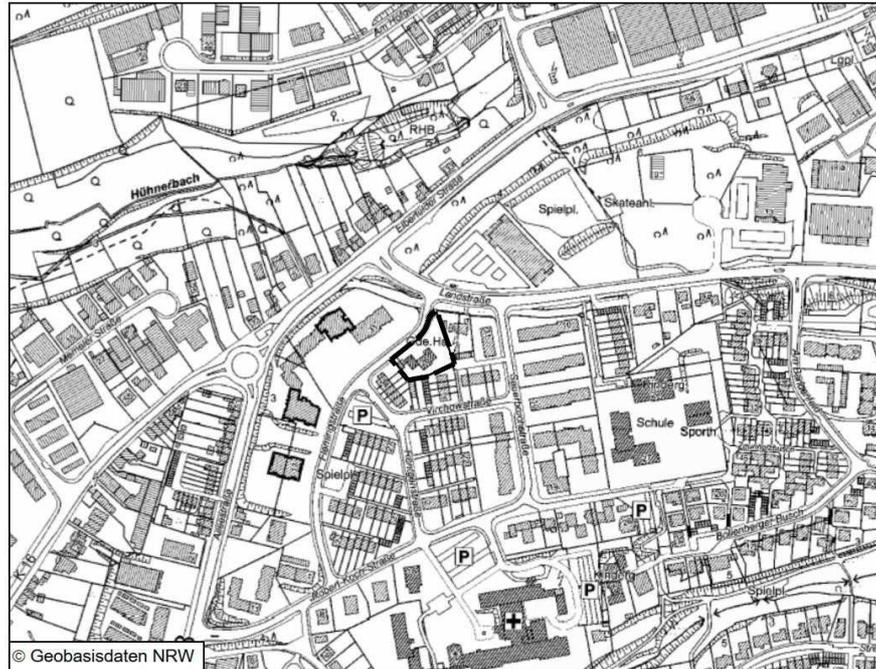


# STADT HAAN

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördliche Flemingstraße“



## BEGRÜNDUNG

Stand 09.03.2021



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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele .....</b>	<b>3</b>
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren .....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
<b>2</b>	<b>Darstellung des Verfahrensablaufes .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung .....	4
3.2	Bestandssituation .....	5
<b>4</b>	<b>Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	6
4.4	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH- Gebiete) .....	6
4.5	Störfallbetriebe .....	6
4.6	Bestehendes Planungsrecht .....	7
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
5.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	7
5.2	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr .....	8
5.3	Wasser- und Energieversorgung .....	8
5.4	Entwässerungskonzept .....	9
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	10
6.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	11
6.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	12
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	13
<b>7</b>	<b>Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....</b>	<b>14</b>
7.1	Schutzgut Mensch.....	14
7.2	Schutzgut Boden und Fläche .....	16
7.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
7.4	Schutzgut Wasser .....	18
7.5	Schutzgut Klima und Luft .....	19
7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	20
7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.8	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard .....	21
<b>8</b>	<b>Soziale Belange.....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>22</b>
10.1	Inhalte des städtebaulichen Vertrages.....	22
10.2	Kosten .....	23
10.3	Städtebauliche Kenndaten .....	23

## **1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren**

In der Stadt Haan ist eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vor gegeben.

Das hier in Rede stehende Grundstück der Flemingstraße 26 knapp 1 km nordöstlich des Haaner Stadtkerns ist im Bestand mit einem I-II-geschossigen Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Haan sowie der zugehörigen Garagen und Stellplätze bebaut. Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke südöstlich der Flemingstraße weisen vorwiegend eine klassische zweigeschossige Reihenhausbauung auf. Der angrenzende Bereich nordwestlich der Flemingstraße ist durch einen ausgedehnten, III- bis VIII-geschossigen Mehrfamilienhauskomplex aus den 1970er Jahren geprägt.

Die evangelische Kirchengemeinde Haan plant, die bisherige Nutzung im Plangebiet zeitnah aufzugeben. Somit bietet sich die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung in zentraler Lage der Stadt Haan.

Der für das Plangebiet rechtsgültige Bebauungsplan (BP) Nr.16 wird als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert. Die dafür geltenden Voraussetzungen (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung und festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup>) sind vorliegend als erfüllt anzusehen. Für den Bebauungsplan wird daher auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, um die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzu- bereiten.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Die evangelische Kirchengemeinde Haan plant, das bestehende Gemeindehaus aufzugeben, abzureißen und durch einen Geschosswohnungsbau mit insgesamt 14 geförderten Wohneinheiten zu ersetzen. Hierdurch wird die angrenzende Wohnnutzung mit einer neuen Wohnadresse an der Flemingstraße ergänzt.

Ziel der Planung ist somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes zu schaffen.

Um im städtischen Kontext auch ein Angebot an wohnergänzenden und wohnverträglichen Nutzungen zu ermöglichen, soll im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund der innerstädtischen Nähe des Plangebietes als

zielführend angesehen, um über das „reine“ Wohnen hinaus auch weitere wohnverträgliche Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Umnutzung bereits erschlossener Flächen entspricht dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet.

## **2 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördliche Flemingstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, Flächen in integrierter Lage einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, um gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung beizutragen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Am 23.06.2020 wurden der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördliche Flemingstraße“ durch den zuständigen Fachausschuss gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 27.07.2020 bis zum 21.08.2020 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan wurde am 08.10.2020 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst. Die Offenlage der Bauleitplanung wurde im Amtsblatt am 15.10.2020 bekanntgemacht und fand statt im Zeitraum vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020. Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen zur Entwurfsplanung gebeten.

Mit Schreiben vom 19.10.2020 wurde die Bezirksplanungsbehörde um landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 (1 und 5) Landesplanungsgesetz gebeten.

## **3 Situationsbeschreibung**

### **3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in Haan-Ost, an der Einmündung der Flemingstraße in die Landstraße. Es umfasst die Flurstücke 500 und 501 in der Flur 11, Gemarkung Haan. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

## **3.2 Bestandssituation**

### Plangebiet

Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage knapp 1 km nordöstlich der Haaner Innenstadt und wird im Bestand von der evangelischen Kirchengemeinde Haan zu Gemeindezwecken genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein ein- bis zweigeschossiges Gemeindehaus mit Satteldach. Der westliche Gebäudeteil steht giebelseitig, der östliche Gebäudeteil traufseitig zur Flemingstraße. Außerdem befinden sich östlich des Gemeindehauses zwei aneinander gebaute Garagen sowie entlang der Flemingstraße die grundstücksbezogenen Stellplätze. Die übrigen Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend durch Zierrasen und einen geringen Bestand an Einzelbäumen geprägt. Hinsichtlich der Topographie weist die Fläche ausgehend von der Flemingstraße in Richtung Südosten einen Anstieg des Höhengniveaus um rund 2 m auf.

Im Plangebiet befinden sich ein Nadelbaum (Atlaszeder) und als nennenswerte Laubgehölze eine solitäre Blutbuche sowie zwei Birken. Ansonsten wird das Plangebiet primär durch Zierrasenflächen geprägt. Zu den Nachbargrundstücken ist das Plangebiet durch eine dichte Hecke umpflanzt.

### Umgebung

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke weisen eine klassische, zweigeschossige Reihenhausbauung mit Satteldach und zwei großzügige Garagenhöfe auf. Östlich vom Plangebiet befinden sich zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser sowie ein zweigeschossiger Geschosswohnungsbau. Der angrenzende Bereich nordwestlich der Flemingstraße ist durch einen ausgedehnten, III- bis VIII-geschossigen Mehrfamilienhauskomplex aus den 1970er Jahren geprägt. Auch im weiteren städtebaulichen Umfeld des Plangebietes dominieren wohnbauliche Nutzungen, im Süden vorwiegend weitere Reihenhäuser sowie im Osten maximal viergeschossige Geschosswohnungsbauten mit Flachdach. Wenige hundert Meter nördlich des Plangebietes an der Landstraße sind zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

## **4 Vorgaben und Bindungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahr 1994 (FNP 1994) ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) dargestellt. Die direkt umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Nördlich des Plangebietes an der Landstraße stellt der FNP ein Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) dar.

Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen angepasst, um die geplante städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

#### **4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht**

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

Etwa 150 m nördlich vom Plangebiet befinden sich die im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiete A 5.1-111 „Feldhecke oberhalb des Hühnerbaches“ und A 2.3-19 „Oberlauf des Hühnerbaches“.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sowie auch das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Planung nicht berührt.

#### **4.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH- Gebiete)**

Das Plangebiet steht nach Auswertung des Umweltinformationssystems „NRW Umweltdaten vor Ort“ nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Der Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (FFH Gebiet Düsseltal und FFH-Gebiet Hildener Heide) beträgt mindestens 2,3 bzw. 2,9 km; deren 300 m-Wirkzonen werden somit nicht tangiert.

#### **4.5 Störfallbetriebe**

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

Im Stadtgebiet von Haan ist derzeit nur ein Betrieb gemeldet, welcher mit Gefahrstoffen umgeht und welcher deshalb unter die Störfallverordnung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 liegt in ca. 2,1 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 500 m-Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben.

#### **4.6 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 16 (rechtskräftig seit dem 07.01.1971), durch welchen seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung großflächiger Baugebiete östlich der Haaner Innenstadt geschaffen wurden.

Im Rahmen der 1. Änderung (noch innerhalb des Aufstellungsverfahrens des BP 16) wurde die für den Gemeinbedarf vorgesehene Fläche dem heutigen Umfang entsprechend vergrößert.

Für den Bereich des in Rede stehenden Plangebietes setzt der rechtsgültige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest – überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude, kirchliche Anlagen (evangelisch)“. Es werden zudem eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,8, die offene Bauweise sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung der Gebäude im Plangebiet. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan entlang der Flemingstraße die Anordnung von bis zu elf Pkw-Stellplätzen.

Östlich, südöstlich sowie südwestlich sind angrenzend an das hiesige Plangebiet reine Wohngebiete (WR 2, WR 3, WR 4) mit einer GRZ von  $\leq 0,4$ , einer GFZ von  $\leq 0,8$  und einer maximal zulässigen Geschossigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt. Nordwestlich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit einer GRZ von  $\leq 0,4$ , einer GFZ von  $\leq 1,2$  und maximal VIII Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude, kirchliche Anlagen (evangelisch)“ ist auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans die Realisierung des projektierten, wohnbaulichen Vorhabens ohne die zusätzliche Umsetzung kirchlicher Nutzungen nicht möglich.

### **5 Städtebauliche Konzeption**

#### **5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht den Abriss der Bestandsbebauung zugunsten der Umsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung und Ergänzung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnstrukturen durch eine Neubebauung vor. Entlang der Flemingstraße ist ein zwei- geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach geplant. Der Baukörper ist unterteilt in einen Dreispänner (Haus A) mit acht Wohneinheiten sowie einen Zweispänner (Haus B) mit sechs Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten werden als öffentlich geförderter Wohnungsbau konzipiert.

Beide Gebäudeteile erhalten eine gemeinsame Tiefgarage. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich südwestlich des Wohngebäudes und wird über die Flemingstraße angedient. Im Tiefgaragengeschoss sind zudem private Kellerräume für die zu errichtenden Wohneinheiten vorgesehen, um die oberirdischen Flächen im Sinne der

Wohnraumschaffung effizient nutzen zu können.

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Höhengefälles ragt das Untergeschoss entlang der Flemingstraße z. T. leicht über die Geländeoberfläche hinaus. Gleichwohl sind die Hauseingänge barrierefrei zugänglich. Ebenso erhalten die Erdgeschosswohnungen einen ebenerdigen Ausgang auf die südöstliche Gartenseite.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der geplanten Höhe und Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die Flemingstraße erschlossen. Durch das Vorhaben ist kein nennenswerter Anstieg des Verkehrsaufkommens gegenüber der Bestandsnutzung zu erwarten. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur sind somit nicht erforderlich. Das Haaner Stadtzentrum, der Haaner Bahnhof sowie die Nachbarstädte Wuppertal und Hilden können zügig erreicht werden. Die Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn A 46 Haan West und Haan Ost sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

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

Insgesamt werden im Plangebiet 16 private Stellplätze vorgesehen, davon zehn in Form nicht überdachter, oberirdische Stellplätze entlang der Flemingstraße und sechs Tiefgaragenstellplätze. Es werden somit zwei Stellplätze mehr geschaffen, als nach dem üblicherweise anzusetzenden Schlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wäre. Die Anzahl und die Anordnung der im öffentlichen Straßenraum bestehenden, öffentlichen Parkplätze bleiben durch das Vorhaben unberührt. Großzügige Fahrradabstellanlagen, welche dem Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW entsprechen, werden ebenfalls im Untergeschoss sowie oberirdisch im Bereich zwischen den beiden Zugängen zu den Hauseingängen angeordnet. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert.

Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter werden ebenfalls im Bereich zwischen den beiden Zugängen zu den Hauseingängen angeordnet.

## **5.3 Wasser- und Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist durch die Nutzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsstrukturen gewährleistet.

## **5.4 Entwässerungskonzept**

Das Plangebiet wurde bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, versiegelt bzw. an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den Schmutzwasser- und den Regenwasserkanal in der Flemingstraße, welche gemeinsam in das Regenüberlaufbecken Bollenberg münden. Zur bestehenden Genehmigungssituation der Abschlagseinleitung in den Haaner Bach siehe Kapitel 7.4, hier: Entwässerung. Eine Beseitigungspflicht der im Plangebiet anfallenden Niederschläge nach den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) entfällt.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, das Grundstück einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Somit können weitere Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung bereitgestellt und der Siedlungsdruck gemindert werden.

Der Bebauungsplan soll neben dem „reinen“ Wohnen auch sonstige wohnergänzende, wohnverträgliche Nutzungen ermöglichen.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind dies der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen, um eine zukunftsgerechte Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird daher als zielführend angesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft der zentralen städtischen Lage, da diese Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO über die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Um einen eindeutigen unteren Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN).

### Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Es wird eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 192,0 m ü NHN begrenzt. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau entspricht dies einer absoluten Gebäudehöhe von rund 11 m. Somit wird – bei Umsetzung einer im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhe – die Errichtung von zwei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses ermöglicht. Diese Festsetzungen orientieren sich an der ebenfalls überwiegend durch zweigeschossige Bebauung geprägten unmittelbaren Umgebung.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der oberste Punkt der baulichen Anlage maßgebend.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,5 m auf insgesamt maximal 20% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sind z. B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Luft-, Wasser- Wärmepumpen, Schornsteine, Sicherungseinrichtungen für Arbeiten am Dach und Antennen oder Satellitenschüsseln. Diese Festsetzung sichert die Voraussetzungen zur Errichtung gegebenenfalls erforderlicher technischer Anlagen und Bauteile, sofern diese nicht in den Gebäuden untergebracht werden können. Zugleich verhindert die Festsetzung eine unverhältnismäßige Dominanz der genannten Bauteile und Anlagen.

### Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Korrespondierend mit der maximal zulässigen zweigeschossigen Ausbildung der Bebauung und der festgesetzten GRZ von 0,4 wird im Plangebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Standort angemessene bauliche Dichte und bereiten ein behutsames Einfügen der Bebauung in die städtebauliche Umgebung vor.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass durch die Umsetzung einer Bebauung insgesamt die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt und eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird, die sich in das städtebauliche Bild der Nachbarbebauung einfügt. Gleichzeitig kann das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung optimal genutzt werden.

Die Abmessungen der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche sind so gewählt, dass für Mehrfamilienhäuser typische Gebäudeabmessungen und Grundrisstypologien realisiert werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten gegenüber den Nachbargrenzen einen Abstand von  $\geq 3,0$  m ein, sodass der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m bereits auf Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet wird.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Der geplante Hochbau orientiert sich an den umliegenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen und wird mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Um eine dem Standort angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Baukörper zu gewähren, wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone um bis zu maximal 2,5 m überschritten werden können.

Es wird gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zudem festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bis auf Zufahrten zu Tiefgaragen inklusive Einhausung, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsanlagen z.B. zur Unterbringung von Abfallbehältern oder Fahrradabstellanlagen nicht zulässig sind. Ziel der Beschränkungen ist es, ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten, ein auch aus dem Straßenraum heraus erkennbar attraktives Quartier zu entwickeln sowie gleichzeitig eine soziale und infrastrukturelle Nutzung und Erschließung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen.

#### **6.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Im Sinne eines geordneten und attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig sind. Entsprechend dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept werden oberirdische Stellplätze im Bereich vor dem geplanten Baukörper entlang der Flemingstraße ermöglicht. Südwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Fläche für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) festgesetzt. Die Festsetzung wird zur Sicherung der gegenwärtigen Nutzung – einer im Bestand vorhandenen Garage (Flurstück 500) – getroffen.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Ausgehend von der Bestandssituation (s. Kapitel 3) werden die folgenden städtebaulichen Festsetzungen getroffen:

- Die ortsbildprägende Atlaszeder wird als zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Das Abgehen des Baumes ist durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen, je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens ein mittelkroniges Laubgehölz z. B. als Hochstämme (Stammumfang 20-25 cm), oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erfolgt zum Erhalt des gegenwärtig durch die Atlaszeder geprägte städtebauliche Erscheinungsbild. Der Ersatz im Falle eines Abganges soll das städtebauliche Erscheinungsbild durch einen gleichwertigen Baum sicherstellen.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgt auf Grundlage der Haaner Baumschutzsatzung als Ersatz für die vorhandene, das Erscheinungsbild des Grundstücks ebenfalls prägende Blutbuche. Für die vorhandenen Birken ist ggfs. – mangels vorhandener Grundstücksfläche – gemäß § 5 Abs. 1 & 2 der Satzung Ersatz auf sonstigen Flächen des Vorhabenträgers oder gemäß § 5 Abs. 3 eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Die Festsetzungen tragen insgesamt zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes bei und leisten einen positiven Beitrag zum Mikroklima und zur Retention des Niederschlagswassers. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses (Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung) die Klimaanpassung. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen ein Mindestmaß an Sichtschutz gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken gewährleistet.

#### **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Dächer der jeweils obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 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.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen sind die Verglasungen von baulichen Anlagen vogelgerecht auszuführen. Hierzu sind insbesondere Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Großformatige Verglasungen (z. B. von Verbindungsgängen oder Treppenhäusern) sowie verglaste Gebäudeecken sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verglasung dauerhaft mit fachlich anerkannt wirksamen Vogelschutzmustern ausgeführt wird.

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.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Als Dachform werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° festgesetzt. Mit der getroffenen Festsetzung zur Dachneigung kann Bauherren, Planern und auch der Bauaufsichtsbehörde eine eindeutige Definition vorgegeben werden, da planungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich keine einheitliche Definition von Flachdächern existiert. Diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen und in Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung sowie die angrenzende Umgebungsbebauung, die u. a. durch Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern geprägt ist.

Aus nachbarschützenden Gründen (Rücksichtnahmegebot) werden glänzende, stark reflektierende Materialien, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, weitestgehend ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Glas für Fenster sowie Anlagen für Solarkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen.

Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe einzufügen. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig. Diese Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Da die Nutzungen im Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage nicht auf eine reine Wohnnutzung begrenzt werden sollen (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 6.1) müssen im Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden. Zum Schutz der angrenzenden Reinen Wohngebiete und zur Gestaltung des Stadt- und Straßenraums sind diese Regelungen daher erforderlich.

Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m oder in Form einer Kombination aus Zäunen (nur Draht- oder Stabgitterzäunen) und Hecken ebenfalls bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Hierdurch soll auf der einen Seite dem planerischen Ziel einer offenen Bauungsstruktur Rechnung getragen, auf der anderen Seite jedoch auch eine ausreichende Sicherung der Privatsphäre in den Gartenbereichen gesichert werden.

Die oberirdischen Standorte zur dauerhaften Unterbringung von Abfallsammelbehältern (außerhalb von Gebäuden) sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung sowie durch Pflanzungen / Hecken einzugrünen.

Die Straßenansicht der Containertüren ist in Anlehnung an die Fassadengestaltung anzupassen und aufzuwerten. Die Maßnahmen verfolgen das Ziel der optischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes und um ein geordnetes städtebauliches Bild zu generieren.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie gemäß den Vorgaben des

Bebauungsplans nicht für sonstige, zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und als solche auf Dauer zu erhalten.

Diese getroffenen gestalterischen Festsetzungen tragen zur Steigerung der Attraktivität des privaten Raums bei und gewährleisten den Grüncharakter des Gebiets.

## 7 Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.

### 7.1 Schutzgut Mensch

#### Lärm

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße und in der Nähe eines Lebensmitteldiscounters. Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (Brilon, Bondzio, Weiser 07. 2013) wurden der Verkehrslärm des öffentlichen Straßenverkehrs und die Geräuschimmissionen aus gewerblichen Nutzungen ermittelt und bewertet. Die hier ermittelten Ergebnisse können auch im vorliegenden Planverfahren im Rahmen der Abwägung herangezogen werden. Eine Veränderung des Lebensmittelmarktes ist seither nicht ergangen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße und damit die verkehrsbedingten Schallimmissionen seither relevant verändert haben könnten.

#### *Straßenverkehrslärm*

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Die Orientierungswerte für die allgemeinen Wohngebiete (WA) können der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA

Gebietsausweisung	Schalltechnischer Orientierungswert	
	Tag	Nacht
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	55 dB(A)	45 dB(A)

Grundsätzlich handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um einen innerstädtischen und bereits durch Lärm vorbelasteten Standort. Städtebauliche Missstände sind anzunehmen, wenn der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreitet.

Gemäß einer zum Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi Landstraße“ durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser 07.2013) werden im Großteil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts eingehalten. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden des Plangebietes liegen die festgesetzten Baugrenzen in einem Bereich der gemäß der in der schalltechnischen Untersuchung dargelegten Isophonen-Darstellung (Anlagen 14 und 15 der Untersuchung) im Tages- und Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete aufweist. In der gutachterlichen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass die Isophonen-Darstellung den Geräuschpegel im Freien inklusive Reflexion an den Fassaden zeigt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster um bis zu 3 dB(A) niedriger sind als die dargestellten Isophonen-Werte. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts und damit Pegel, bei denen städtebauliche Missstände anzunehmen sind, werden deutlich unterschritten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	La – 30	La - 35

Die maximalen, ermittelten Beurteilungspegel betragen im Bereich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung bis zu 58 dB(A) tags. Damit würden sich zunächst rechnerisch Anforderungen für das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für zum Beispiel eine Wohnnutzung von maximal 28 dB ergeben. Da als Mindestanforderung für das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 grundsätzlich bei Wohnnutzungen 30 dB, bei Büroräumen und ähnlichen 35 dB in Ansatz zu bringen sind, liegen aufgrund der vorliegenden Lärmsituation keine zusätzlichen Anforderungen vor.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Ebene der Bauleitplanung ist somit vorliegend nicht erforderlich.

Das mit der Planung einhergehende Verkehrsaufkommen ist bereits heute aufgrund des vorliegenden Planungsrechts zulässig. Auch die heutige Nutzung des Plangrundstücks durch ein Gemeindehaus ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden, welches im vorgenannten Schallgutachten des Büros BBW im Rahmen der in Ansatz gebrachten Verkehrszahlen bereits berücksichtigt wurde. Durch Entfall der bisherigen Nutzung und

Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sind keine nachweisbaren Veränderungen in Bezug auf Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

### *Gewerbelärm*

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wird die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) können der nachfolgenden Tabelle 2 entnommen werden.

*Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA*

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte	
	Tag	Nacht
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	55 dB(A)	40 dB(A)

Von der Stellplatzanlage des nördlich gelegenen Lebensmittelmarktes wirken keine relevanten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich einwirkender Schallimmissionen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bewältigt werden können, sodass diesbezüglich kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan entsteht.

### Lichtimmissionen

Geringe Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßenbeleuchtung sowie auf die ansässigen Wohnnutzungen zurückzuführen.

### Verkehr

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu keiner erheblichen Veränderung des Verkehrsaufkommens kommen. Bereits heute wäre am Standort planungsrechtlich ein Bauvorhaben mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen zulässig. Auch ein wesentlicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird demnach nicht zu verzeichnen sein.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **7.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW stehen im Plangebiet meist Pseudogley-Braunerden an. Der Boden wird aus stark tonigem Schluff und schluffigem Lehm und vereinzelt mittel sandigem Lehm aus Hochflächenlehm als Verwitterungsbildung über Festgestein (vorwiegend Sandstein, Tonstein und Schluffstein) gebildet.

In der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (2012) wird das gesamte Plangebiet als

Bodenbereich mit anthropogener Beeinflussung ausgewiesen und in Bezug auf die Bodenteilfunktionen (z. B. Bodenfruchtbarkeit, Reglungsfunktionen) als versiegelte und stark beeinflusste Böden beschrieben. Mit dieser Ausweisung wird den weitgehenden Bodenveränderungen durch die bereits bestehende Besiedlung und Bebauung Rechnung getragen, sodass eine Relevanz für die Bauleitplanung nicht gegeben ist.

Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung von Flächen für eine Wohnbebauung im Siedlungsgefüge vor, sodass diese Flächen anstatt einer Neuzuweisung von Baugebieten am Siedlungsrand im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen werden.

Im Bestand und in der Planung ist eine Grundflächenanzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch können bis zu 40% des Untersuchungsgebietes überbaut und somit teil- oder vollversiegelt werden.

### **7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Fauna

Im 3. Quadrant des Messtischblattes 4708 (Wuppertal-Elberfeld) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sind für die im Plangebiet relevanten Lebensraumtypen „Gärten“ und „Gebäude“ insgesamt 24 planungsrelevante Arten verzeichnet (Anlage 2). Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Faunistik, Köln (Anlage 1) hat ergeben, dass im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gebäude und Gehölzstrukturen) vorhanden sind, deren Inanspruchnahme zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen würde.

Auf Grund der seit Jahrzehnten bestehenden, intensiven baulichen und gärtnerischen Überprägung / Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung können Vorkommen anspruchsvoller Arten aus der Messtischblattabfrage der potentiell vorkommenden Arten und somit auch artenschutzrelevante Störungstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein in Bezug auf das allgemein vorhandene Lebensrisiko signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch den Bau bzw. den Betrieb der geplanten Nutzung ist für solche Arten deshalb ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei den im Plangebiet tatsächlich vorkommenden bzw. zu erwartenden Arten handelt es sich um an Siedlungsbereiche angepasste „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Toleranz gegenüber Störungen. Dies betrifft die in der Liste aufgeführte *Zwergfledermaus* und allenfalls die Vogelart *Star*. Für alle anderen gelisteten Säugetier- und Vogelarten gilt, dass ein gelegentliches Auftreten im Plangebiet zwar nicht gänzlich auszuschließen ist, dieses jedoch nur als Irr-, oder gelegentlicher Nahrungsgast. Für alle sonstigen gelisteten Tierarten (Amphibien, Wirbellose) stellt das Plangebiet kein geeignetes Habitat dar, sodass deren Vorkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Bauleitplanung somit nicht begründet.

#### Flora

Das Plangebiet ist geprägt durch ein ein- bis zweigeschossiges Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Haan sowie durch Zierrasen mit einem geringen Bestand an Einzelbäumen, unter anderem einer zum Erhalt festgesetzte Atlaszeder.

So ist das Gebiet als relativ struktur- und artenarm zu bezeichnen, die ökologisch wertvollsten Teilflächen stellen die Freiflächen (Zierrasen) und die vereinzelt Bäume dar.

Die Vegetation des Umfeldes ist durch Siedlungsflächen mit Ziergärten charakterisiert.

Durch die vorhandene Nutzung des Plangebietes und die intensive wohnbauliche Nutzung im Umfeld besteht eine anthropogene Vorbelastung.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine dauerhaften oder temporären Gewässer vorhanden. Nördlich, in ca. 232 Metern Entfernung, verläuft der Hühnerbach. Südlich, in ca. 377 Metern Entfernung, verläuft der Haaner Bach. Das Wasser fließt in westliche Richtung ab.

#### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Gemäß den großräumigen Grundwasserkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) liegen keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

#### Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem Hochwassergefahrengebiet oder Hochwasserrisikogebiet.

#### Entwässerung

Das Plangebiet wurde bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, versiegelt bzw. an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Somit hat die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge nicht nach den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zu erfolgen.

Am Regenüberlaufbecken (RÜB) Bollenberg erfolgt bei starken Niederschlägen eine Entlastung in den Haaner Bach. Für diese Abwassereinleitung aus dem RÜB Bollenberg in den Haaner Bach existiert eine Ordnungsverfügung vom 30.04.2014, die nach dem 1. Änderungsbescheid vom 16.11.2016 die Unterlassung der Einleitung von Abwasser aus dem RÜB Bollenberg in den Haaner Bach in der Weise, dass sie nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen des § 57 Abs. 1 Ziff. 2 WHG entspricht, ab dem 31.12.2021 fordert. Nach Nebenbestimmung 4.1 dieser Ordnungsverfügung ist ein

Anschluss weiterer abflusswirksamer Fläche unzulässig. Daher können die zur Bauleitplanung i. R. der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB geäußerten ordnungsbehördlichen Bedenken gegen die Entwässerung des Plangebietes nur zurückgestellt werden, wenn die geplante abflusswirksame Fläche die aktuelle abflusswirksame Fläche nicht überschreitet.

Nach örtlichem Aufmaß beträgt die abflusswirksame Fläche der Bestandssituation ca. 536 m<sup>2</sup>. Die abflusswirksamen Flächen der Neuplanung wurden gemäß DIN 1986-100 unter Einbeziehung der nach den textlichen Festsetzungen anzurechnenden Abfluss-Minderungsmaßnahmen ermittelt (extensive Dachbegrünung, versickerungsfähige Flächenbefestigungen, jeweils mittlerer Abflussbeiwert). Mit 490 m<sup>2</sup> liegt die so ermittelte Fläche unterhalb des Bestandwertes. Die abflusswirksame Fläche im geplanten Zustand überschreitet somit die aktuelle abflusswirksame Fläche nicht, sodass die Bedingung der Ordnungsbehörde erfüllt ist. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 7.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Flächenversiegelungen kommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten ist aufgrund der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

### Klima

Das Klima in Haan wird als gemäßigt klassifiziert. Das maritim geprägte Klima zeichnet sich durch milde, schneearme Winter und relativ regenreiche, kühle Sommer aus. Großräumig gesehen liegt Haan im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch geprägten Klima des Niederrheinischen Tieflandes und dem zunehmend kontinentalen Klima des Süderberglandes. Mit den vorgenannten Klimaeigenschaften ist das Haaner Klima nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, d.h. ein warmgemäßigtes, immer feuchtes Klima mit warmen Sommern.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,4 °C; innerhalb eines Jahres fallen im Mittel 881 mm Niederschlag. Mit 58 mm ist der Februar der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. Im Gegensatz dazu ist der Juni mit 89 mm der niederschlagsreichste Monat. Im Juli ist es mit durchschnittlichen Temperaturen von 17,6 °C am wärmsten. Im Januar sind die Temperaturen mit durchschnittlich 1,2 °C am niedrigsten.

### *Fachinformationssystem (FIS)*

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für das Plangebiet das Klimatop „Vorstadtklima“ dargestellt. Dieses ist durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen gekennzeichnet. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert; Regionalwinde werden stark gebremst.

### Luft

Die lufthygienische Situation wird im Bestand durch die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen der nordwestlich verlaufenden Bundesstraße B 228 belastet.

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

## **7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch das bestehende, ein- bis zweigeschossige Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Haan mit den dazugehörigen Parkplatzflächen sowie durch eine Garage versiegelt und wird zur Gemeindezwecken genutzt. Der westliche Gebäudeteil steht giebelseitig zur Flemingstraße, der östliche Gebäudeteil steht traufseitig zur Flemingstraße.

Durch die benachbarte wohnbauliche Nutzung sind zahlreiche Gebäudekomplexe im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind weite Sichtbeziehungen nur eingeschränkt möglich.

Die im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den zu überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Rahmen eines angemessenen Einfügens neuer Baukörper in die baulich geprägte Umgebung. Dem entsprechend sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Im Untersuchungsgebiet kommen weder geschützte Flächen (geschützte Biotope, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete), noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie vor. In der Umgebung des Plangebietes können folgende Schutzgebiete verortet werden:

### *Landschaftsschutzgebiete*

In ca. 170 m Entfernung nordwestlich zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG -Oberlauf des Hühnerbaches Raumeinheit A“ (Objektkennung LSG-4707-0016) mit einer Fläche von ca. 73 ha.

In ca. 1,1 km Entfernung östlich zum Plangebiet befindet sich das LSG „Zentrale Höhenrücken und Bachtäler“ (Objektkennung LSG-4708-0032) mit einer Fläche von ca. 1.852 ha.

In ca. 890 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich das LSG „Itter/Haanerbach Raumeinheit A“ (Objektkennung LSG-4807-0001) mit einer Fläche von ca. 61 ha.

### *Naturschutzgebiete*

In ca. 1,7 km Entfernung westlich zum Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „NSG Mahnerter Bachtal A“ (Objektkennung ME-040) mit einer Fläche von ca. 29 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung des naturnah mäandrierenden Bachlaufes.

### *Verbundflächen*

In ca. 200 m Entfernung nordwestlich zum Plangebiet befindet sich die Verbundfläche „Hühnerbachtal“ (Objektkennung VB-D-4807-026) mit einer Fläche von ca. 39.3800 ha. Schutzziel ist die Erhaltung eines in Teilen naturnahen Bachtals mit feuchtem Grünland und naturnahen Waldbeständen.

In ca. 1,2 km Entfernung östlich zum Plangebiet befindet sich die Verbundfläche „Oberes und mittleres Itterbachtal“ (Objektkennung VB-D-4807-029) mit einer Fläche von ca. 192.6549 ha. Schutzziel ist die Erhaltung naturnaher Bachabschnitte und naturnaher Hangwälder.

### *FFH-Gebiete*

Im wirkungsrelevanten Umfeld sind keine FFH-Gebiete vorhanden.

### *Vogelschutzgebiete*

Im wirkungsrelevanten Umfeld sind keine Vogelschutzgebiete vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

## **7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Es sind mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

## **7.8 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard**

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten. Zudem muss sich der Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Überprüfung der das Vorhaben betreffenden Anforderungen des „10-Punkte-Klimaschutzprogramms“ der Stadt Haan verpflichten.

## **8 Soziale Belange**

Als soziale Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes sind die Kindertageseinrichtung / Familienzentrum der Stadt Haan (Robert-Koch-Straße 29), die Kindertageseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt Familienzentrum "Haan-Ost-Haus für Familien" (Am Bandenfeld 110), die Kindertageseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt Integrative Kindertagesstätte "Bollenberger Busch" (Bollenberger Busch 29), die Evangelische Kindertageseinrichtung "Am Nachbarsberg" (Kampstraße 70) zu nennen.

Als schulische Einrichtung liegt die Gemeinschaftsgrundschule Bollenberg (Offene Ganztagschule, Robert-Koch-Straße 27) ebenfalls im Umfeld des Plangebiets. Weiterführende Schulen im Stadtgebiet sind die Freie Waldorfschule Haan-Gruiten (Prälat-Marschall-Str. 34), die Hauptschule "Zum Diek" (offene Ganztagschule), die Emil-Barth-Realschule, die Städtische Gesamtschule Haan (die drei letztgenannten jeweils im Schulzentrum Walder Straße 15) sowie das Gymnasium Haan (Adlerstraße 3).

Im Plangebiet sollen 14 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Hierdurch sollen primär Wohnungsbedarfe der Haaner Bevölkerung gedeckt werden. Es ist daher zu erwarten, dass kein belastender Effekt für die Schulentwicklungsplanung und kein wesentlicher zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindertagesstätten entsteht.

Aus der Planung heraus ergibt sich nicht das Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Spielplätzen. Die nächsten öffentlichen Spielflächen befinden sich in der Flemingstraße und im Haaner Bachtal, für welches derzeit zudem Planungen angelaufen sind, die zu einer weiteren Qualifizierung und zu einem Ausbau der Spielangebote führen werden. Für ältere Kinder stehen zudem der Bolzplatz und die Skateranlage im Bereich der Landstraße zur Verfügung. Auf dem Grundstück ist für die geplanten Geschosswohnungen gemäß der Landesbauordnung und der Spielplatzsatzung der Stadt Haan ein privater Kleinkinderspielplatz anzulegen.

## **9 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Kampfmitteln zu geologischen Gegebenheiten und zu Bodendenkmälern gegeben. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

## **10 Sonstiges**

### **10.1 Inhalte des städtebaulichen Vertrages**

Zu dem Bebauungsplan wird mit dem Bauträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Hierin werden u.a. Regelungen zu folgenden Aspekten getroffen:

- Verpflichtung zur Prüfung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms
- Übertragung der Nutzungsrechte an allen Planunterlagen

- Verpflichtung zur Errichtung von Kfz.- und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl
- Sicherung der Errichtung von Wohnflächen im sozialen Wohnungsbau
- Verpflichtung zur Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 BNatSchG.

## 10.2 Kosten

Der Verwaltung entsteht durch die Erarbeitung der Planung keine Kosten.

## 10.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	14 (davon 100% öffentlich gefördert)
Anzahl Stellplätze	ev. Kirchengemeinde.: 16 (davon 6 in einer Tiefgarage) privat: 2 (1 ebenerdig, 1 Garagenplatz)

**Anlage 1:** artenschutzrechtliche Prüfung

**Anlage 2:** Messtischblattabfrage der planungsrelevanten Arten (Quadrant 3 des Messtischblatts 4708)