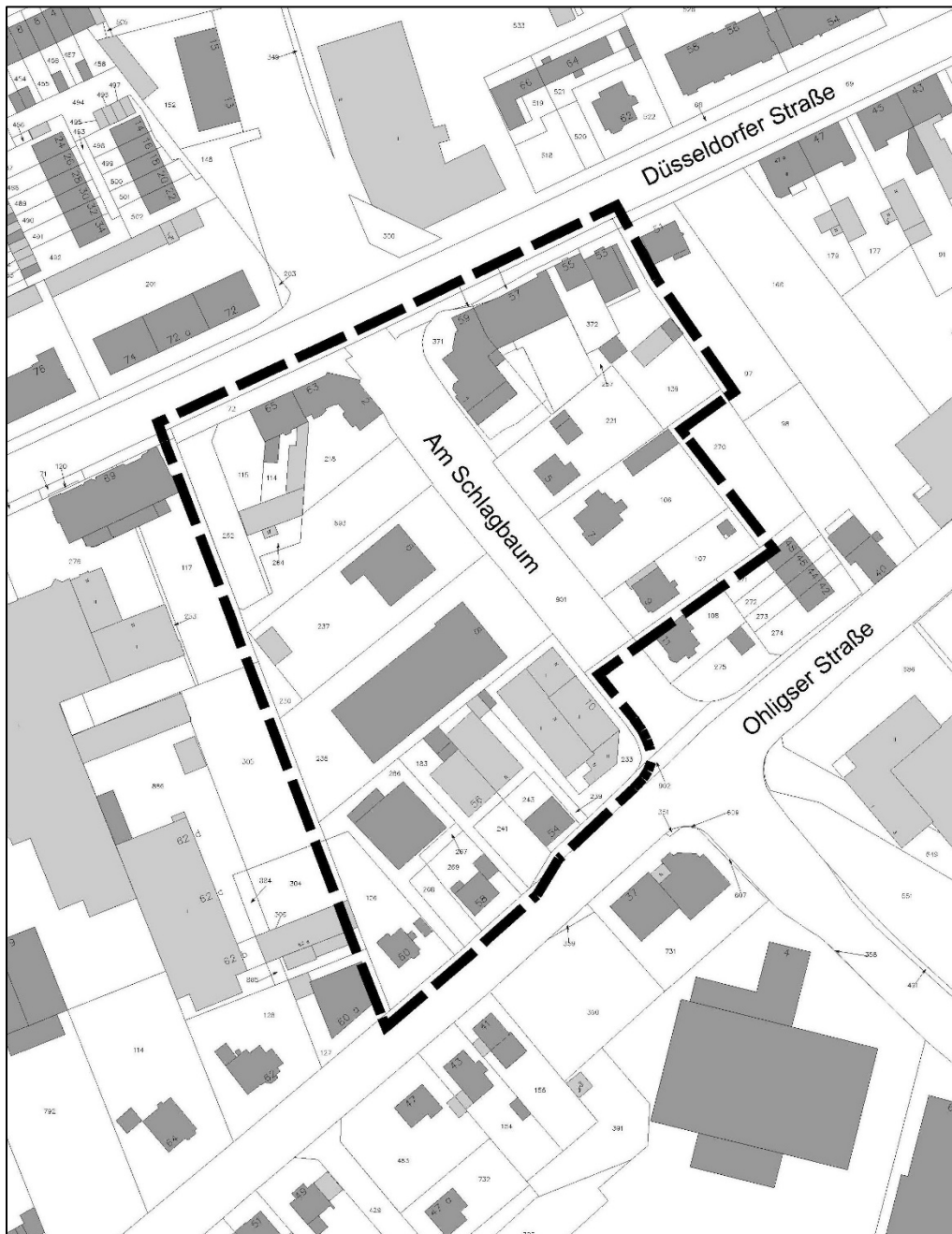




Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"

Begründung



Copyright - Geobasisdaten Kreis Mettmann

ohne Maßstab

Stand: 01.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Anlass der Planung	4
1.3 Bestehendes Planungsrecht und Planungshistorie	5
1.4 Ziele der Planung	5
2. Erforderliches Planverfahren und Verfahrensverlauf	7
3. Vorgaben und Bindungen	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	8
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Haan	9
4. Begründung der Planinhalte	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
4.5 Verkehrsflächen / Erschließung	16
4.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
4.7 Pflanz- und Erhaltungsflächen	16
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.9 Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen	17
4.9.1 Gewerbelärm durch die bestehenden Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes	17
4.9.2 Verkehrslärm	18
4.9.3 Sonstige Schallschutzmaßnahmen	19

4.10	Gestalterische Festsetzungen	20
5.	Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz	21
5.1	Eingriffsregelung	21
5.2	Artenschutz	22
5.3	Altlasten / Bodenschutz	24
5.4	Klimaschutz	24
5.5	Störfallbetriebe	25
6.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	25
6.1	Versorgung des Plangebietes	25
6.2	Entwässerung des Plangebietes	25
7.	Denkmalschutz	26
8.	Soziale Belange	26
9.	Kampfmittel	26
10.	Geologische Gegebenheiten	26
11.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	26
12.	Sonstiges	27
12.1	Bodenordnung	27
12.2	Kosten	27
12.3	Aufhebung bestehenden Planungsrechts	27
12.4	Städtebauliche Kenndaten	28
13.	Anlagen	28

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

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

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

1.2 Anlass der Planung

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

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

1.3 Bestehendes Planungsrecht und Planungshistorie

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

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

1.4 Ziele der Planung

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

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

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

wohnenden oder arbeitenden Personen ausreichende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen nach der DIN 18005 an einen Schallgutachter zu beauftragen. Zum anderen ist zu prüfen, welche Festsetzungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm zu ermitteln und festzusetzen sind.

2. Erforderliches Planverfahren und Verfahrensverlauf

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

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

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

Verfahrensverlauf:

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurde die Vorentwurfsplanung in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 öffentlich ausgelegt und die Unterlagen zeitgleich auf die homepage der Stadt Haan gestellt. Die Bekanntmachung hierzu im Amtsblatt der Stadt Haan erfolgte am 30.11.2018. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch im Dezember 2018 / Januar 2019 frühzeitig an der Planung beteiligt und Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Durch die Verwaltung wurde im Anschluss der Bebauungsplanentwurf und das erforderliche schalltechnische Gutachten erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf incl. der Abwägungsvorschläge zu den eingereichten Anregungen wurde in die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 08.10.2020 eingebracht und der Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.11.2020 im Amtsblatt der Stadt Haan bekannt gemacht und erfolgte vom 30.11.2020 bis zum 15.01.2021. Mit Schreiben vom 23.11.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die AGNU Haan über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplans wurde zudem die Bezirksregierung Düsseldorf zeitgleich im Verfahren nach §§ 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz beteiligt. Mit Schreiben vom 19.01.2021 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die geplante Anpassung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

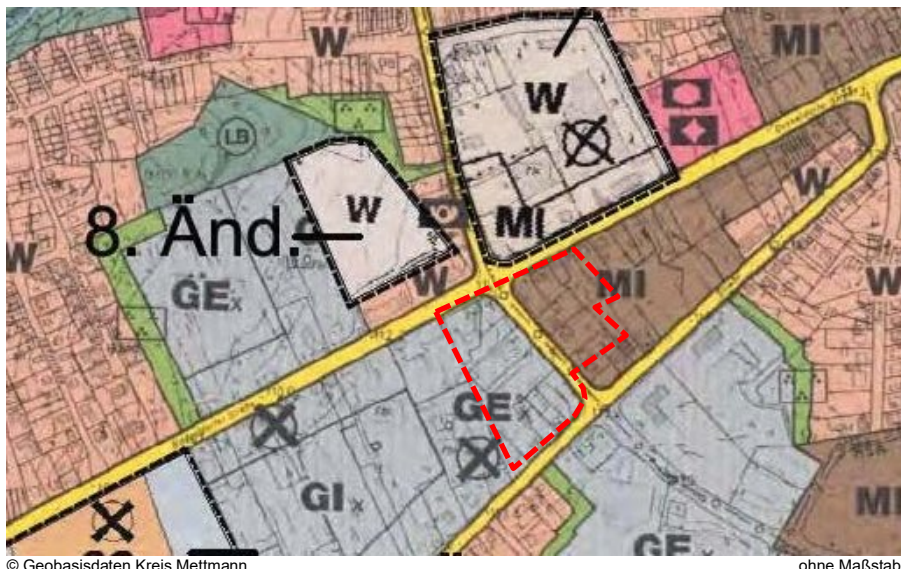


Abb.1 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP 1994 incl. erfolgter Änderungen

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

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

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 umfasst die westlichen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Haan. Im südöstlichen Eckbereich der Kreuzung

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

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Haan

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



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

ohne Maßstab

Abb.2 Lage des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße

4. Begründung der Planinhalte

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die Bauflächen östlich der Straße am Schlagbaum und die im südwestlichen Kreuzungsbereich unmittelbar entlang der Düsseldorfer Straße gelegenen Grundstücke werden gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiete 1 bis 4 festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt angelehnt an den vorhandenen Bestand, der durch eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet ist. Entsprechend sind in den Mischgebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Als weitere Nutzungen sind in den Mischgebieten auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierdurch kann die Funktion des Nahversorgungszentrums Unterhaan sinnvoll ergänzt und gestärkt werden. Die Mischgebietsflächen südwestlich des Kreuzungsbereiches Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum / Hochdahler Straße waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 bisher als Gewerbeflächen ausgewiesen. Aber bereits zur Rechtskraft des damaligen Bebauungsplanes war im Plangebiet ein hoher Anteil Wohnnutzung vorhanden. Diese Situation hat sich seitdem nicht geändert, sodass hier real eine Mischgebietsnutzung vorliegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 nunmehr auch bauplanungsrechtlich (MI 4) festgeschrieben wird.

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

Zudem wird im Bebauungsplan gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass im MI 1 und im MI 4 Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Festsetzungen gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung sind nur aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig. Diese Voraussetzung wird hier als erfüllt angesehen. Durch die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss soll gewährleistet werden, dass die gewachsene Mischstruktur in diesen Bereichen erhalten wird und die Erdgeschoßebene primär Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie sonstigen ergänzenden Nutzungen vorbehalten wird, die der Stärkung des Nahversorgungszentrum Unterhaan dienen und dessen weitere Entwicklungsmöglichkeit sichern. Den Zielen des als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes kann hierdurch für den Bereich des Nahversorgungsbereiches Unterhaan entsprochen werden. Zudem kann so ausgeschlossen werden, dass sich durch weitere Wohnnutzungen das Mischgebiet in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt, was insbesondere auch der Sicherung der angrenzenden Gewerbestandorte zuwiderläuft und zu möglichen Immissionsschutzkonflikten führen würde.

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

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

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

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Westlich der Straße am Schlagbaum werden entsprechend des vorhandenen Bestandes und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung ausschließlich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung ist bei einer Neubebauung, bei Umbau oder Nutzungsänderung durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass unter Einhaltung der o.a. Einschränkung Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Mischgebieten entlang der Düsseldorfer Straße und der Straße Am Schlagbaum, werden Nutzungen, bei denen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist, durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Einzelnen sind daher Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

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

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

Einzelhandelsnutzungen werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese primär der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden sollen. Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan soll die Ansiedlung von Einzelhandel primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und auch hier auf die jeweilige Versorgungsfunktion beschränkt werden. Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht (sog. Annexhandel). Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebs-teilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Die Regelung zum Annexhandel wird als kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan angesehen. Eine weitere

Ausnahme wird für das Gewerbegebiet 1 festgesetzt, da dieses auch innerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten Gebiets des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße liegt. Aufgrund dessen ist hier ausnahmsweise die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit „Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der Haaner Sortimentsliste zulässig. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass das vorgesehene Sortiment tatsächlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße entspricht und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Haaner Innenstadt oder auf andere Nahversorgungsbereiche der Stadt Haan hervorgerufen werden.

So wurden bereits im Rahmen einer Auswirkungs- und Potentialanalyse für standort- und stadtverträgliche Nutzungsoptionen (Stadt + Handel 2016) zum nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 mögliche Sortimentsergänzungen für das Nahversorgungszentrum Unterhaan gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Innenstadt Drogerieartikel nur als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten des Nahversorgungszentrums geführt werden sollten und als ergänzende Nutzungen eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Metzgerei oder ein Floristikfachgeschäft aufgeführt.

Zentrenrelevante Sortimente und auch nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen zum Schutz der gewerblichen Nutzung und zum Schutz der Innenstadt in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Die „Zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimente gemäß der Haaner Liste werden in der textlichen Festsetzung zur Information im Einzelnen aufgeführt.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

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

Mischgebiet 1 (MI 1)

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

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

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

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

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

Mischgebiete 2 (MI 2) und 3 (MI 3)

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

Mischgebiet 4 (MI 4)

Für das Mischgebiet 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, was den Höchstmaßen der Baunutzungsverordnung entspricht. Entlang der Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum ist eine III-IV geschossige Bebauung vorgegeben und eine maximale Gebäudehöhe entsprechend des Bestandes definiert. Durch diese Festsetzungen soll, wie im Mischgebiet 1, eine Betonung und Gestaltung des Kreuzungsbereiches gesichert werden. Da sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung derzeit gewerbliche Nutzungen befinden, wird auch hier eine I-geschossige Bebauung ermöglicht und somit Rücksicht auf die bisher in diesem Bereich ausgewiesene gewerbliche Nutzung genommen.

eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e) 1 und 2

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

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In den Mischgebieten werden die Baugrenzen eng entlang des vorhandenen Gebäudebestandes geführt und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47. In den Gewerbegebieten wird die Baugrenze großzügig über die gesamten Gewerbeflächen geführt. Nur zu den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sowie zu den Erschließungsstraßen wird ein 3 m breiter Streifen freigehalten. Hierdurch wird zukünftigen Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet 1 und dem Mischgebiet 4 wird ebenfalls ein Abstand von 3 m zur Nutzungsgrenze vorgegeben. Hierdurch soll ein ausreichender Abstand zwischen den Nutzungsarten gesichert werden.

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

Durch die nunmehr vorgesehene Ausweisung der im westlichen Einmündungsbereich der Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum gelegenen Eckbebauung als Mischgebiet (MI 4), den hier vorgesehenen Baugrenzen und der festgesetzten Bauweise, werden im Übergangsbereich zwischen dem Mischgebiet 4 und dem Gewerbegebiet 1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 die überbaubaren Flächen um 3 m entlang der Nutzungsgrenze zurück genommen. Die vorgesehenen Festsetzungen sind jedoch erforderlich und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange städtebaulich geboten. So ist es Ziel des Bebauungsplanes, die seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 47 im Jahr 1976 im westlichen Einmündungsbereich vorhandene Mischung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen nunmehr durch die Ausweisung eines Mischgebietes auch im Bebauungsplan festzuschreiben. Es ist nicht zu erwarten, dass die wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich aufgegeben

wird. Eine erneute Ausweisung als Gewerbegebiet ist daher städtebaulich nicht vertretbar. Zum Schutz der gewerblichen Nutzung und zur Vermeidung neuer Immissionskonflikte soll das Mischgebiet und hier insbesondere die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten, nicht weiter nach Süden ausgeweitet werden, sondern sich ausschließlich auf die vorhandene Eckbebauung begrenzen. An der vorhandenen Nutzungsgrenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet muss jedoch mit den überbaubaren Flächen und der Bauweise auf den Gebietswechsel reagiert werden. So wird hier nunmehr ein jeweils 3 m breiter, nicht überbaubarer Bereich zur Nutzungsgrenze festgesetzt, welcher den erforderlichen Mindestabstandsflächen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen entspricht und auch die festgesetzte Bauweise (offen, abweichend) planerisch berücksichtigt. Die privaten Belange auf maximale Ausnutzung der Grundstücke sind demgegenüber geringer zu werten als die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich. Zudem ist anzumerken, dass die Grundstücke im westlichen Übergangsbereich zwischen Mischgebiet 4 und dem Gewerbegebiet 1 einen sehr ungünstigen Zuschnitt haben und daher eine Ausrichtung der zeichnerischen Festsetzungen allein an ihnen städtebaulich nicht sinnvoll ist. Durch die nunmehr vorgesehene Mischgebietsausweisung erfahren die Grundstücke einen erheblichen Wertzuwachs, da hier nunmehr auch wohnbauliche Nutzungen zulässig sind. Durch die weiterhin sehr großzügige Führung der Baugrenzen ist eine sehr hohe und flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

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

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Aufgrund der großzügigen Führung der Baugrenzen betrifft diese Festsetzung die unmittelbar an die Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen. Hierdurch wird eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze ausgeschlossen, was zu einer geordneten, städtebaulichen Gestaltung beiträgt.

4.5 Verkehrsflächen / Erschließung

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

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

4.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes am Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum sowie zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zu- und Ausfahrten von den Grundstücken entlang der Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 228) nur im Bereich der heute bereits vorhandenen Ein- bzw. Ausfahrten möglich sind. Ansonsten besteht entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Zu- und Ausfahrverbot. Eine Befreiung von dieser Festsetzung kann in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erteilt werden. Ähnliche Festsetzungen wurden bereits in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 32 und 112 der Stadt Haan getroffen.

4.7 Pflanz- und Erhaltungsflächen

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

Unabhängig von der Eingriffsregelung ergeben sich aber auch aus sonstigen städtebaulichen Belangen Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes. So wird festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen mit einer Extensivbegrünung und die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 0,6 m Dicke zu versehen und fachgerecht zu begrünen sind. Hierdurch soll eine ausreichende Begrünung dieser meist im rückwärtigen Bereich der Bebauung gelegenen Flächen gewährleistet werden. Zudem wirkt sich diese Maßnahme positiv auf das Kleinklima und den Regenwasserabfluss aus.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass je angefangener 6 ebenerdiger Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten ist. Durch die getroffene Festsetzung wird ebenfalls eine Eingrünung des Plangebietes insbesondere der Flächen für den ruhenden Verkehr sichergestellt, was sich, wie bereits oben aufgeführt, auch positiv auf das lokale Kleinklima auswirkt.

Zudem wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Dabei ist ein Substrataufbau zu wählen, welcher mindestens 50 kg/qm (wassergesättigt) beträgt. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Hierdurch soll insbesondere eine Durchgrünung

der hier bestehenden, innerstädtischen Bereiche erreicht und das lokale Kleinklima verbessert werden (siehe hierzu auch Punkt 5.4 dieser Begründung). Zudem wirkt sich diese Maßnahme positiv auf den Regenwasserabfluss aus und schafft zudem raumklimatische Vorteile in den Gebäuden.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

4.9 Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Hauptverkehrsstraßen und grenzt an die Knotenpunkte Düsseldorfer Straße / Hochdahler Straße / Am Schlagbaum und an den als Kreisverkehr ausgebauten Knotenpunkt Ohligser Straße / Am Schlagbaum / Büssingstraße an. Neben den Verkehrslärmimmissionen ist das Plangebiet durch die im Plangebiet selbst liegenden Gewerbebereiche und durch die angrenzenden Gewerbeflächen an der Düsseldorfer Straße und an der Ohligser Straße durch Schallimmissionen beeinträchtigt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen wurde im Rahmen des Planverfahrens daher eine Schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro Rehm, Haan vergeben. Die Ergebnisse sind im Detail der Anlage 1 zu entnehmen.

4.9.1 Gewerbelärm durch die bestehenden Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Zum Schutz der in den angrenzenden Mischgebieten vorhandenen Wohnungen und der nördlich der Düsseldorfer Straße, außerhalb des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen in den Gewerbegebieten in der Weise einzuschränken, dass die Immissionsgrenzwerte in den benachbarten Misch- und Wohngebieten eingehalten werden. Entsprechend werden die Gewerbegebiete im Plangebiet, wie bereits unter Punkt 4.1 dieser Begründung dargelegt, in der Weise gegliedert (eingeschränkt), dass in diesen in Anlehnung an den § 6 (1) Baunutzungsverordnung nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgte bereits im Bebauungsplan Nr. 47, sodass bereits heute dieser Schutz gegeben sein müsste.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 196 die im nordwestlichen Bereich vorhandene Bebauung an der Düsseldorfer Straße nunmehr entsprechend ihrer realen Nutzung nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt werden soll, war im Rahmen des Planverfahrens auch zu prüfen, ob hierdurch bestehende Unternehmen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet in ihrem aktuellen Betrieb oder bei möglichen Erweiterungen eingeschränkt werden. Im Rahmen des o.a. Gutachtens wurden hierzu zwei Betriebe überprüft. Zum einen die nunmehr im Mischgebiet 4 statt im Gewerbegebiet liegende Servicestelle für Motorräder, Moto Rössig Ackermann Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und zum anderen das östlich an das Plangebiet angrenzende Autohaus Karl Altmann Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG). Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Hiernach sind neben den Betriebsgeräuschen auch die Vorbelastungen durch andere Betriebe zu ermitteln. Gemäß Ziffer 3.2.1 Absatz 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) kann die Bestimmung der Vorbelastung jedoch entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten.

Bzgl. der Firma Moto Rössig Ackermann kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an der maßgeblich zu betrachtenden Wohnnutzung im Mischgebiet

4 unter Berücksichtigung hoher, realistischer Emissionsansätze unterschritten werden und somit keine Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung zu erwarten sind.

Auch für das außerhalb des Plangebietes gelegene Autohaus Karl Altmann kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von konservativen, betriebstypischen Emissionsansätzen die Beurteilungspegel im geplanten Mischgebiet mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen. Nur bei einer zusätzlichen Bebauung der bislang unbebauten bzw. durch die Firma Moto Rössing genutzten Freiflächen, die unmittelbar östlich an das Autohaus angrenzen, können die Immissionsrichtwerte, im Bereich der südlichen Baugrenzen, wo eine I-geschossige Bebauung möglich ist, nicht eingehalten werden. Um diesen Immissionskonflikt zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan entlang der nordwestlichen Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch ein Bereich ausgewiesen und textlich festgesetzt, in dem keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig sind. Um einen möglichst umfassenden Schutz zu sichern, umfasst dieser Bereich die gesamten westlichen Baugrenzen des Mischgebiet 4. Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten Regelungen können die beiden direkt betroffenen Unternehmen ihre Betriebe ohne Einschränkungen fortführen. Gleichzeitig wird der Immissionsschutz für die im Mischgebiet gelegenen Wohnnutzungen eingehalten.

Der Gutachter weist jedoch abschließend darauf hin, dass durch die vorgenommene neue Gebietseinstufung als Mischgebiet eine Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, da Mischgebiete einen höheren Schutzanspruch aufweisen und durch die Änderung der Gebietseinstufung niedrigere Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang sind die öffentlichen und privaten Belange zu betrachten, aufzuführen und untereinander gerecht abzuwägen. Auf der einen Seite steht der Wunsch der angrenzenden Gewerbetreibenden, eine möglichst flexible und immissionsschutzrechtlich umfassende Nutzungsmöglichkeit ihrer Gewerbeflächen zu erhalten. Die Nutzungsmöglichkeit ist jedoch faktisch bereits heute durch den vorhandenen hohen Anteil an Wohnnutzungen im Bereich der nunmehr als Mischgebiet vorgesehenen Bebauung an der Düsseldorfer Straße und durch die auf der nördlichen Straßenseite gelegene Wohnbebauung, welche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, eingeschränkt. Die Bebauung an der Düsseldorfer Straße mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen war bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 47 vorhanden. Die Umwandlung der Flächen in eine gewerbliche Nutzung ist bis heute nicht erfolgt und in Zukunft auch nicht wahrscheinlich. Entsprechend ist es folgerichtig, dass der Bereich zukünftig nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern entsprechend der realen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt wird. So kann auf der anderen Seite die Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes gewährleistet und ein „Etikettenschwindel“ vermieden werden. Durch den o.a. Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen wird den Gewerbetreibenden zudem der größtmögliche Nutzungsspielraum gewährt.

4.9.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt an zwei überörtliche Hauptverkehrsstraßen an und wird zudem durch die verbindende Straße „Am Schlagbaum“ durchquert. Aufgrund dessen wird das Plangebiet in nicht unerheblichem Maße durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Verkehrsbelastung die Ergebnisse der Verkehrsprognose Haan 2030 aus dem Verkehrsentwicklungsplan Haan, Stufe II (Runge Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung (IVP), Dezember 2019) berücksichtigt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist folgendes festzuhalten:

„Die Beurteilungspegel infolge von Straßenverkehr nach RLS-90 überschreiten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) von tags / nachts 60 / 50 dB(A) nahezu im gesamten Bereich der Mischgebiete. In den Gewerbegebieten (GE) werden die Orientierungswerte von tags / nachts 65 / 55 dB(A) ebenfalls in einem Großteil des Gebiets überschritten. Im Nahbereich zu den Straßen werden die Werte im Tageszeitraum um bis zu

12 dB auf den Baugrenzen überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert um maximal 20 dB auf den Baugrenzen überschritten.

In vorbelasteten Gebieten mit bestehenden Verkehrswegen sind Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten und die unterschiedlichen Belange abzuwägen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte ist ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ... vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.“ (s. Anlage 1 Seite 25)

Entsprechend wurden durch den Schallgutachter verschiedene Schallschutzmaßnahmen ermittelt und diese im Plan zeichnerisch und textlich festgesetzt und somit gesichert.

4.9.3 Sonstige Schallschutzmaßnahmen

a) Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Aufenthaltsräume können durch die Auslegung der Außenbauteile Wände, Dächer, Türen, Fenster und deren Nebeneinrichtungen ausreichend gegen Lärm von außen geschützt werden. Eine Planungsgrundlage zur Festlegung eines geeigneten Schallschutzes bietet die DIN 4109. Die DIN 4109-1:2018-01 wurde in Nordrhein-Westfalen Anfang des Jahres 2019 baurechtlich eingeführt. Sie regelt die Nachweise zum Schallschutz im Hochbau. Der Nachweis des ausreichenden Schutzes gegen Außenlärm erfolgt als Schallschutznachweis im Genehmigungsverfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben. Durch die Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] nach DIN 4109 – 2 : 2018-01, Abschnitt 4.4.5 im Bebauungsplan können die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ [dB] der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen durch Planungsbüros im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ausgearbeitet werden. Die Anforderungen sind abhängig von der Raumart und dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden daher durch den Gutachter die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Diese sind auf dem Bebauungsplanentwurf in zwei Beikarten in 1 dB-Schritten im Maßstab des Bebauungsplanes als Isophonen (Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel), differenziert für die Nutzung der schutzbedürftigen Räume mit und ohne Schlafnutzung, festgesetzt worden, da diese nicht mehr im Bebauungsplanentwurf darstellbar waren. Zur besseren Orientierung wurden in diesen Karten auch die Baugrenzen, die Nutzungsschablonen und Nutzungsgrenzen mit abgebildet.

Infolge der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] ergeben sich für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ [dB] von 33 dB bis 48 dB.

b) Festsetzungen zum Gesundheitsschutz und zur Erholung

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Die Summenpegel infolge von Gewerbe- und Verkehrslärm überschreiten im Plangebiet zum Teil die Schwellenwerte für den Gesundheitsschutz von tags / nachts 70 / 60 dB(A). Aufgrund dessen werden in den oben aufgeführten Beikarten Bereiche dargestellt, in denen ein dauerhafter Aufenthalt im Außenbereich nicht zulässig ist und dies zudem textlich festgesetzt.

Des Weiteren wird im Plangebiet der Grenzwert von $L_{r,tags} = 62$ dB(A) zum Schutz der Erholung (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4 A 1078.04) im gesamten Gebiet des Bebauungsplans um bis zu 11 dB überschritten. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Außenflächen, die der Erholung dienen (zum Beispiel Terrassen und Balkone) nicht zulässig sind.

Zudem ist zu beachten, dass bei Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum von $L_r \geq 45$ dB(A) ein gesunder Schlaf bei gekippt geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist (vergleiche Beiblatt

1 zu DIN 18005-1). Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum liegen im gesamten Plangebiet jedoch über diesem Grenzwert. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in allen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Diese sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ [dB] der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

c) Abweichungen von den vorgenommenen Schallschutzfestsetzungen

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm resultieren.

Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die unter Punkt b) aufgeführten Beurteilungs- und Summenpegel bei freier Schallausbreitung berechnet wurden. Durch Abschirmungen z.B. durch Gebäude ergeben sich daher geringere Anforderungen an den Schallschutz.

Auch bei den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln können über die Zeit, z.B. durch Veränderungen der Geräuschquellen, Unterschiede zur Schallprognose auftreten. So können im Rahmen eines Einzelnachweises beispielsweise auch verkehrliche Änderungen und die abschirmende Wirkung eines Neubaus berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Plangebiet nicht unerhebliche Schallimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm auftreten, die zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in den Gebieten führen. Das Plangebiet ist heute, bis auf wenige Einzelflächen, bereits fast vollständig bebaut. Um bei Neubauten oder Nutzungsänderungen einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, wurden die vorgenannten umfangreichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, sodass hierdurch ein ausreichender Lärmschutz gesichert werden kann. Die erheblichen Überschreitungen im Außenbereich und für die Erholungsflächen werden an vielen Bereichen im Plangebiet deutlich geringer ausfallen, da diese bei freier Schallausbreitung berechnet wurden ohne die abschirmende Wirkung von Gebäuden. Es ist somit davon auszugehen, dass im rückwärtigen Bereich der Bebauung insbesondere im Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3 auch Erholungsflächen zulässig sein werden.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung eines für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen sinnvollen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Dachflächen, Dachneigung und Dachform in den Mischgebieten

Die Dachlandschaft in den Mischgebieten ist heute ausschließlich durch Satteldächer geprägt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 hat diese vorgeschrieben. Um auch weiterhin ein Einfügen zukünftiger Baukörper in die Bestandsbebauung zu gewährleisten, wird auch im

Bebauungsplan Nr. 196 das Satteldach als alleinige Dachform vorgegeben. Entsprechend des Bestandes wird für das Mischgebiet 1 und das Mischgebiet 2 eine Dachneigung von maximal 20° festgesetzt. In den übrigen Mischgebieten wird wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47, keine Dachneigung vorgegeben. Um ein homogenes Gesamtbild der Bebauung zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt, dass nur anthrazitfarbene und rotbraune Dachpfannen zulässig sind. Dachaufbauten werden auf jeweils 50% der Fassadenbreite beschränkt.

Einfriedungen

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

Vorgartenflächen

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

Werbeanlagen

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

Standorte für Müllbehälter

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

5. Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz

5.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch aufgestellt (siehe hierzu auch Kapitel 2 dieser Begründung). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 Baugesetzbuch nicht erforderlich, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1)

Baugesetzbuch wird abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

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

5.2 Artenschutz

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

Demnach ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, wenn

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

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

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

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

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

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

Erfassung des Arteninventars im Plangebiet:

Mit der Bauleitplanung werden

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

In der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz vom 06.06.2016“ wird zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten unter Kapitel 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 (zum Beispiel das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder wenn allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatsprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. das Fehlen bestimmter Arten zulassen, auf Bestandserfassungen vor Ort verzichtet werden.“

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

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

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

Es ist festzustellen, dass die Habitatsprüche 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.

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

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

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

Fazit:

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

5.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 196 wurden gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 Baugesetzbuch drei Flächen aus dem „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Fläche 35972/10 Ha im Bereich der Bebauung Düsseldorfer Straße 65, um die Fläche 35972/14 Ha im Bereich der Bebauung Ohligser Straße 56 und um die Fläche 35972/15 Ha im Bereich der Bebauung Am Schlagbaum 7. Alle Flächen sind aufgrund ihrer jeweiligen Vornutzung mit der Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“) im Kataster verzeichnet. Untersuchungen oder weitergehende Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken liegen nicht vor.

Bei der Fläche 35972/10 Ha handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück. Die Fläche 35972/14 Ha ist als „ehemalige Motorenwickerei Ohligser Straße“, die Fläche 35972/15 Ha als „ehemaliger Großhandel mit Mineralölen“ bezeichnet.

Bei zukünftigen Bauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu auch Kapitel 10).

5.4 Klimaschutz

Gem. § 1a (5) Baugesetzbuch (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits komplett bebaut und versiegelt ist. Die gestalterischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen einer Nutzung z.B. regenerativer Energiequellen jedoch nicht entgegen. Für die Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Die vorgenommenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung von Garagen- und Tiefgaragendächern dienen insbesondere auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Um das Kleinklima langfristig zu verbessern wird zudem festgesetzt, dass sämtliche Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen sind. Diese Festsetzung wird insbesondere in den starkversiegelten Gewerbebereichen langfristig zu kleinklimatischen Verbesserungen führen. Gemäß der Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen

des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) weisen die Gewerbebereiche ein Gewerbe- und Industrieklima auf, während in den im östlichen Plangebiet gelegenen Mischgebieten ein Stadtrandklima vorherrscht. Das gesamte Plangebiet ist durch eine starke thermische Belastung tagsüber geprägt und durch starke nächtliche Überwärmung. Dies führt in der Gesamtbetrachtung insgesamt zu einer ungünstigen thermischen Situation. Durch die zuvor genannten Maßnahmen kann und soll das lokale Kleinklima langfristig verbessert werden.

5.5 Störfallbetriebe

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

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

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

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Versorgung des Plangebietes

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

6.2 Entwässerung des Plangebietes

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

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

7. Denkmalschutz

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

8. Soziale Belange

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

9. Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch erfolgte eine Abfrage beim Kampfmittelräumdienst. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine Überprüfung dieser Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenlöcher) empfohlen. Alle angeführten Überprüfungspunkte befinden sich im Bereich bereits überbauter oder versiegelter Flächen. Eine Überprüfung ist daher nur bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund (Bauvorhaben, Verlegungsarbeiten) zweckdienlich. Im Bebauungsplanentwurf wurde ein Hinweis aufgenommen, der auf die Überprüfung der Militäreinrichtungen verweist und die betroffenen Flurstücke benennt (siehe Kapitel 10).

10. Geologische Gegebenheiten

Gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes ist bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu bestimmen und zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Haan, Gemarkung Haan: **0 / R**

11. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Einsichtnahmen in technische Regelwerke

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

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenschutz

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

Altlasten

Bei zukünftigen Bauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (Laufgraben und Schützenlöcher) in den Gewerbegebieten und dem MI 1. Konkret betroffen sind für den Laufgraben die Flurstücke 126, 266, 268, 269, 183, 241, 243, 239, 233, für die Schützenlöcher die Flurstücke 235, 237 und 257 in der Gemarkung Haan, Flur 41. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung dieser Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Überprüfung des betroffenen Bereiches auf Kampfmittel ist zu beantragen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

12. Sonstiges

12.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Kosten

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

12.3 Aufhebung bestehenden Planungsrechts

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

12.4 Städtebauliche Kenndaten

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

13. Anlagen

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 196 Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße in Haan, Ingenieurbüro Andreas Rehm, Haan, 15.01.2020

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

Anlage 2 zur Begründung

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen

Landesamt für Natur,
Umwelt und Verbraucherschutz
Nordrhein-Westfalen



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

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

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807

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

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