

39. Änderung des Flächennutzungsplans: Begründung



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
1.1	Plangebiet.....	3
1.2	Planerfordernis und Alternativenprüfung	3
1.3	Darstellung des Verfahrensablaufs	3
2	DERZEITIGE NUTZUNG UND LAGE DES PLANGEBIETS	5
3	VORGABEN UND BINDUNGEN	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan.....	7
3.4	Natura-2000-Gebiete	7
3.5	Bebauungsplan Nr. 93 und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93.....	8
4	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
4.1	Inhalt der 39. FNP-Änderung	8
4.2	Verkehrliche Erschließung	9
4.3	Technische Infrastruktur.....	9
5	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	10
6	ARTENSCHUTZ	10
7	KLIMASCHUTZ	12
8	ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BAUGRUND	13
9	IMMISSIONSSCHUTZ	13
9.1	Schallimmissionen	13
9.2	Störfallproblematik.....	14
10	SOZIALE BELANGE	15
11	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	17

Verfahrensvermerk:

Der Haupt- und Finanzausschuss in Vertretung des Rates der Stadt Haan hat dieser Begründung bei seinem Beschluss über die 39. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am _____. zugestimmt.

Haan, _____._____

Im Auftrag

Sabine Scharf
(Abteilungsleiterin)

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten. Es ~~ist mit dem des Bebauungsplans Nr. 93 identisch und~~ wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung südlich der Straße „Am Marktweg“, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und die Düsselberger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Planerfordernis und Alternativenprüfung

Im Februar 2012 musste das Bürgerhaus Gruiten wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen werden. Im Frühjahr 2019 erfolgte schließlich der Abbruch des Bürgerhauses. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Bürgerhausareal eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der Parkplatz des Bürgerhauses, das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 sowie das IKK-Gelände werden im Rahmen der 16. FNP-Änderung als gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt.

Das städtische Gelände soll nunmehr insgesamt wohnbaulich genutzt werden. Um das hierzu entwickelte städtebauliche Konzept für das Bürgerhausareal entsprechend planungsrechtlich zu sichern, wird das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 93 betrieben. Gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept wird das Gelände der Innungskrankenkasse (IKK) in den Geltungsbereich der 39. FNP-Änderung einbezogen, um auch hier eine spätere Entwicklung als Wohnbaufläche vorzubereiten. Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist, muss der FNP im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Alternativen zur wohnbaulichen Entwicklung des Bürgerhausareals ließen sich bereits in der Vergangenheit nicht realisieren. So blieb eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe (Verwaltungsgebäude), welche seit dem Jahr 2002 mit der 16. FNP-Änderung und mit der 3. Änderung des BP 93 vorbereitet wurde, bis heute erfolglos. Eine Nutzung des Areals als Grünfläche (ggfs. unter Beibehaltung des Parkplatzes) widerspricht dem Grundsatz, vorrangig gut erschlossene, innerstädtische Flächen in der unmittelbaren Nähe eines SPNV-Haltespunktes für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gleiches gilt umgekehrt für eine etwaige Entwicklung des Wohngebiets auf anderen, noch ungenutzten Flächen innerhalb des Stadtgebiets. Dies umso mehr, als mit der Entwicklung des Bürgerhausareals vormalig vorhandene Funktionen, wie z. B. Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff und Begegnung der Generationen wieder neu geschaffen und in das Baugebiet integriert werden sollen.

1.3 Darstellung des Verfahrensablaufs

Nach Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurden für das Bürgerhausareal folgende Planungsziele für die einzuleitenden Bauleitplanverfahren beschlossen:

- vorrangige Etablierung von Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen),
- untergeordnet zur Düsselberger / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.,
- entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Bebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung,
- gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,
- eine verträgliche Höhenentwicklung zur Wohnbebauung „Am Marktweg“,

- der Grünzug Düsseldorf ist in das Bürgerhausareal fortzuentwickeln,
- das Grundstück der Innungskrankenkasse (IKK) soll in die Gesamtkonzeption integriert werden.



Abbildung 1: Entwurfskonzept des Büros WoltersPartner

Auf der Grundlage der genannten Planungsziele wurde im Mai 2014 ein Workshop mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen durchgeführt. Im Workshop wurden Ideenskizzen zur städtebaulichen Neuordnung des Areals entwickelt und mit der interessierten Bürgerschaft diskutiert. Aus dem Workshop gingen insgesamt 6 Entwurfskonzepte hervor, welche die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.10.2014 vorgestellt hat. Auf Empfehlung der Verwaltung wurde der *Entwurf Nr. 1* als Planungsgrundlage beschlossen.

In einer Bürgerversammlung am 17.02.2015 wurden die einzelnen Konzepte der interessierten Bürgerschaft im Detail erläutert und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe dargestellt. Nach Durchführung der Bürgerversammlung berichtete die Verwaltung in der Sitzung des Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

SUVA am 30.04.2015 über die Ergebnisse und empfahl, in Anlehnung an den *Entwurf Nr. 1* und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung eine städtebauliche Grundkonzeption auszuarbeiten (Sitzungsvorlage SUVA 61/055/2015).

Die Verwaltung hat auf der Basis des „*Entwurfs Nr. 1*“ und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt. Das Architekturbüro *WoltersPartner* hat in Abstimmung mit der Verwaltung die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal erstellt (s. o.: [Abbildung 1](#)).

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Entwurfsplanung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ und zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ sowie zur Durchführung einer Diskussionsveranstaltung zur Bauleitplanung gefasst.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 03.02.2017 wurde die Diskussionsveranstaltung am 15.02.2017 im Bürgersaal Gruiten durchgeführt. Gleichzeitig konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017 über die Planunterlagen informieren.

Mit Schreiben vom 26.01.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Nachbargemeinden und die Naturschutzverbände gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig zur Bauleitplanung beteiligt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden dabei nicht vorgetragen.

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

Seitens des Kreises Mettmann (untere Immissionsschutzbehörde) sowie der Industrie- und Handelskammer wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs (Bergische Elektrochemie, Betriebsteil Fuhr 2) befindet und dass sich hieraus die Notwendigkeit zur Erstellung eines sogen. Störfallgutachtens ergibt. Das Störfallgutachten wurde zwischenzeitig erstellt; es liegt als [Anlage 2](#) dem Umweltbericht zur 39. FNP-Änderung bei.

Die Unterlagen zur 39. FNP-Änderung und zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurden dem entsprechend auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt.

Am 26.05.2020 beschloss der SUVA, die Entwürfe der Bauleitplanung mit ihren jeweiligen Begründungen, den separat erarbeiteten Umweltberichten und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand statt im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 17.07.2020. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde gemäß § 34 (5) LPlG. Zum Entwurf der 39. FNP-Änderung und seiner Begründung einschließlich des Umweltberichts wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. derzeitige Nutzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wurde bislang durch den Komplex des Bürgerhauses nebst dem dazu gehörigen Parkplatz geprägt; im südöstlichen Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der IKK. Der nordöstliche Planbereich ist derzeit baulich ungenutzt. Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände mit zunehmendem Gefälle von der Düsseldorfstraße zur Straße „Am Marktweg“ ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu 11 m. Die baulichen Anlagen des Bürgerhauses

wurden im Frühjahr / Sommer 2019 abgebrochen, da der seit Jahren leerstehende Gebäudekomplex zunehmenden Vandalismusschäden und Vermüllung ausgesetzt war.

Im NordenNördlich des Plangebietes befindet sich ein Riegel mit Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straße „Am Marktweg“. Im Osten trennt die zentrale Erschließungsachse Gruiten (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße) das Plangebiet von der Wohnbebauung um den Voisheider Weg. Der Straße vorgelagert ist im Plangebiet ein mit hochstämmigen Einzelbäumen bepflanzter Grünstreifen. Nach Süden grenzt jenseits der Düsseldorf Straße das Gewerbe- / Industriegebiet Düsseldorf Straße / Fuhr an. Im Westen schließt sich das Baugebiet „Düsseldorf I“ mit 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden an (siehe Abbildung 2).

Das Bürgerhausareal liegt in zentrumsnaher Lage in ca. 300 m – 400 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gruiten entlang der Bahnstraße und gleichzeitig verkehrsgünstig an einer Haupteerschließungsstraße und in nur ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof Gruiten. Diagonal gegenüber des Bürgerhausareals befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; im Anschluss daran stellt der Thunbuschpark eine Verbindung zum Nahversorgungszentrum und zum Bahnhof her. Die Lage des Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsseldorf eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fußläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis in das historische Dorf an der Düssel.



Abbildung 2: Luftbild aus dem Jahr 2018

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der am 13.04.2018 in Kraft getretene Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den Bereich als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Die parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 aufgestellte 39. Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 wird der Ortsteil Gruitzen als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Das Grundstück des Bürgerhauses wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, die Flächen östlich und südlich hiervon werden im Rahmen der wirksamen 16. FNP-Änderung als nach § 1 (4) BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt (siehe [Abb. 3](#)).



Abbildung 3: Auszug aus dem FNP nach seiner 16. Änderung

© Stadt Haan (unmaßstäblich)

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

3.4 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die geringste Distanz des Plangebiets zu einem Natura 2000-Gebiet beträgt mindestens ca. 730 m (FFH-Gebiet „Düsseltal“). Damit liegt das Plangebiet deutlich außerhalb des 300 m-Mindestabstands; eine FFH-Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

3.5 Bebauungsplan Nr. 93 und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“ aus dem Jahr 1980 umfasst das Areal zwischen der Düsselberger Straße im Süden, der Dörpfeldstraße im Osten, der Straße „Am Marktweg“ im Norden und dem Gelände des Bürgerhauses mit den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen im Westen. Neben der Straßenrand- Wohnbebauung am Marktweg werden auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt; die an das Bürgerhaus grenzenden Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgesetzt. In Überlagerung mit der Festsetzung als WA-Gebiete werden für die Baugebiete südlich der Wohnbebauung am Marktweg Gemeinbedarfsflächen ~~verschiedener Zweckbestimmungen~~ festgesetzt: Für das Gelände des ehemaligen Bürgerhauses ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus /Hallenbad“, für das Grundstück der IKK eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde das Gelände zwischen der IKK und der Wohnbebauung am Marktweg als nicht störendes Gewerbegebiet überplant. Vorgesehen war hier die Errichtung eines repräsentativen Verwaltungsgebäudes. Eine Umsetzung der Bauleitplanung blieb jedoch aus.

Entlang der Dörpfeldstraße und der Düsselberger Straße bis zum Parkplatz Bürgerhaus sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. eine Pflanzfläche festgesetzt.

Im Zuge der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93, welche das Grundstück der Innungskrankenkasse (IKK) vom Geltungsbereich ausnimmt, ist im Wesentlichen die Festsetzung von Baugebieten als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO geplant.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Inhalt der 39. FNP-Änderung

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird das Plangebiet im Rahmen der 39. Änderung des FNP gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Stadtquartiers mit ca. 100 Wohnungen mit integrierten Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff und Begegnung der Generationen. Das Gelände der IKK bleibt vorerst von der Entwicklung ausgenommen (siehe Begründung zur 4. Änderung des BP 93), kann aber später gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept *WoltersPartner* (siehe [Abbildung 1](#)) entsprechend integriert werden.

Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche steht hier nicht im Konflikt zu der bestehenden Nutzung der IKK, da der FNP noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet, sondern die längerfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt. Diese wird durch die Entscheidung zur Überplanung des Gesamtbereichs in Richtung eines qualitätvollen, einheitlichen Stadtquartiers vorgegeben. Eine Konfliktsituation auf der Ebene des FNP ist auch deshalb nicht gegeben, da nach § 4 (3) BauNVO Anlagen für Verwaltungen z. B. in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässig sind.

4.2 verkehrliche Erschließung

Die innere Verkehrserschließung von Gruitens erfolgt in erster Linie über die zentrale Erschließungsachse Gruitens (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße), die den Ortskern um die Bahnstraße westlich umschließt und ihn gleichzeitig gut mit den umliegenden Wohngebieten verbindet. Mit dem Bau der K 20 n wurde diese Erschließungsachse vom Durchgangsverkehr entlastet. Durch den Bahnhof hat Gruitens mit der Regionalbahnlinie RB 48 (Remagen-Wuppertal) und den beiden S-Bahnlinien S 8 (Hagen-Mönchengladbach) und S 11 (Wuppertal-Bergisch-Gladbach) einen hervorragenden Anschluss an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz. Darüber hinaus wird Gruitens über die Buslinien O1, 641 und 742 mit Haan sowie mit den Nachbarstädten verbunden.

Gemäß dem der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Entwurfskonzept wird das Areal schwerpunktmäßig von der Düsseldorf Straße aus erschlossen. Weitere Anbindungen erfolgen von der Dörpfeldstraße, in geringem Umfang (über die Straße „Am Marktweg“) auch vom Gaudigweg aus. Das Straßennetz ist für die Erschließung ausreichend dimensioniert. Näheres ist der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 zu entnehmen.

Die vorgesehene Gestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Erschließung.

4.3 technische Infrastruktur

• Entwässerung

Das Plangebiet wird über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Kanalleitungen sind für die bisher vorhandenen bzw. für die im Rahmen des bestehenden Baurechts vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert. Die durch die Umsetzung der Planung bewirkte Flächenversiegelung ist damit in der Kanalnetzplanung und im Generalentwässerungsplan berücksichtigt.

Zu der Bauleitplanung wurde die Erarbeitung eines Freiraumkonzepts, einer Vorplanung der Verkehrsflächen sowie eine Vorplanung der Erschließungsanlagen zur Entwässerung erstellt (Büro RMPSL.LA, Bonn, 19.12.2019). Die Planunterlagen sind als Anlagen Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des BP 93 beigefügt.

Gegen die Abwassereinleitung aus dem RÜB Sinterstraße in die Düsseldorf besteht eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 31.08.2010. Demnach ist die Einleitung von Mischwasser aus dem RÜB Sinterstraße in die Düsseldorf ab dem 31.12.2021 zu unterlassen, da diese nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen des § 57 Abs. 1 Ziff. 2 WHG entspricht. Neuplanungen können jedoch zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die abflusswirksame Fläche im geplanten Zustand die aktuelle abflusswirksame Fläche nicht überschreitet.

Zur Darstellung der planerischen Auswirkungen auf den Regenwasserabfluss hat die Verwaltung die durch bauliche Anlagen bedingten, abflusswirksamen Flächen „Bestand“ und „Planung“ ermittelt (siehe Begründung und Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93). Im Resultat ergibt sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung eine verringerte, abflusswirksame Fläche. Mit den geplanten Maßnahmen innerhalb der Grün- und Freiflächen gemäß der Freiraum- und Erschließungsplanung des Büros RMPSL.LA wird darüber hinaus ein nennenswerter Anteil des anfallenden Regenwassers auf dem Plangebiet zurückgehalten bzw. versickert, was gegenüber dem Altbestand voraussichtlich sogar zu einer Verbesserung des Regenwasserabflusses führen wird.

- **Versorgung mit Wasser und Energie**

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

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Mit der aus der 39. FNP-Änderung zu entwickelnden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 werden Baurechte und baulicher Bestand, die sich aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 93 einschl. seiner 1. und 3. Änderung ergeben, überplant. Für das Verfahren der 39. FNP-Änderung kann auf dieser Grundlage auch ohne eine vertiefende Betrachtung festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung im Wesentlichen solche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die bereits im Rahmen des bisherigen Planungsrechts zulässig waren. Das innerstädtisch gelegene Plangebiet wird bereits über Jahrzehnte hinweg gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne genutzt. Lediglich die Fläche nördlich der IKK wurde baulich noch nicht in Anspruch genommen; jedoch besteht auch für diese Fläche Baurecht.

Auch unter den Aspekten des Bodenschutzes ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Böden des Plangebietes wurden bereits vor Jahrzehnten im Rahmen des gültigen Planungsrechts überformt; davor unterlagen sie einer teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das zur Ermittlung der Umweltaspekte im Rahmen der Umweltprüfung herangezogene Auskunftssystem *Geoportal des Kreises Mettmann* weist die Böden im gesamten Geltungsbereich der 39. FNP-Änderung als „stark beeinträchtigt“ bzw. „versiegelt“ aus. Seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93, 4. Änderung ist u. a. eine intensive Begrünung der Tiefgaragen sowie für einen überwiegenden Anteil der übrigen Dachflächen eine extensive Begrünung vorgesehen. Im zentralen Platzbereich sind ebenfalls begrünte Flächen geplant, welche zusätzlich auch der offenen Niederschlagswasserableitung und -versickerung dienen sollen.

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Fiktion des § 1a (3) Satz 6 BauGB wurden die nach der alten Bauleitplanung zu erwartenden Biotopwerte des Geltungsbereiches mit denen nach der nunmehr vorgesehenen Planung gegenübergestellt und die Differenz zwischen den Flächenwerten ermittelt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass hiermit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sondern im Gegenteil sogar ein leichter Kompensationsüberschuss resultiert (siehe hierzu im Detail den Umweltbericht zur Bebauungsplan-Begründung, Kapitel 2.1.2 und 2.2.1).

6. Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ aus dem Jahr 2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung der Flächennutzungspläne keine vollständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Es genügt eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezüglich der verfahrenskritischen Vorkommen. Dabei sind verfügbare Informationen zu bereits bekannten

Vorkommen von Arten einzuholen und zu berücksichtigen. Nur wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen wären, müsste auf Grundlage einer prognostischen Beurteilung geprüft werden, ob im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist. Die Umweltprüfung zur 39. FNP-Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Im Falle der 39. FNP-Änderung beschränkt sich der Ermittlungsumfang dem zu Folge auf die Feststellung, dass bei der gegebenen Lage und Biotopausstattung eine Eignung des Plangebiets als Habitat für streng geschützte, störungsempfindliche Tierarten nicht gegeben ist.

Das Plangebiet ist bereits heute zu wesentlichen Teilen versiegelt und bebaut. Aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Aufstellung der 39. FNP-Änderung entgegenstehen. In der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz vom 06.06.2016“ wird zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten unter Kap. 2.2.2 „Methodik und Umfang der Bestandserfassung“ folgendes dargelegt:

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

Vor diesem Hintergrund kann von einer gutachterlichen Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Arteninventars abgesehen und die artenschutzrechtliche Prüfung anhand der vorliegenden Daten und Erhebungen vorgenommen werden. Basierend auf den vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen wurde im Rahmen der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 eine Messtischblatt-Abfrage der vom LANUV gelisteten, planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Messtischblatt-Abfrage „Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4708“ (Blatt Wuppertal-Elberfeld) **schließt damit auch den Geltungsbereich der 39. FNP-Änderung mit ein**. Die jeweiligen artenschutzrechtlichen Bewertungen sind Bestandteile des Umweltberichts zur **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93**.

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

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch **bebaute und versiegelte Flächen, eine Wiesenbrache mit beginnender Verbuschung, straßenbegleitendem Gehölzaufwuchs**, Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten sowie durch weitgehend befestigte und bebaute, gewerblich genutzte Flächen geprägt. Naturnahe Strukturen und Altbäume heimischer Arten fehlen. Die Flächen sind zudem allseits von Verkehrsflächen und Gebäuden umschlossen und somit weitgehend isoliert. Das Plangebiet ist durch Störungen jeglicher Art vorbelastet; größere, ungestörte Biotopstrukturen, welche als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignet sind, fehlen.

Es ist festzustellen, dass die Habitatansprüche der ausgewiesenen, planungsrelevanten 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 Säugetierarten, hier insbesondere die Zwergfledermaus kann potentielle (Teil-) Lebensräume im Plangebiet, hier: offene Flächen, nutzen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest diese Art, ggfs. auch Exemplare der Arten *Wasserfledermaus*, *kleine Bartfledermaus* und *Abendsegler* auch innerhalb des Geltungsbereichs als Nahrungsgäste auftreten. Zumindest die Arten Zwergfledermaus und Abendsegler sind im städtischen Raum allgemein verbreitet und gut bis sehr gut an urbane und anthropogen vorbelastete Flächen angepasst. Der Erhaltungszustand der Populationen aller 4 Arten **ist** landesweit günstig.

Fazit:

Für das Plangebiet der 39. FNP-Änderung ist festzuhalten, dass es sich um eine innerstädtische, **größtenteils** seit Jahrzehnten im Rahmen geltenden Baurechts intensiv genutzte Fläche handelt. Verfahrenskritische Vorkommen streng geschützter, störungsempfindlicher Arten, **welche einer zukünftigen Realisierung der Planung entgegenstehen**, sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorausgesetzt ist davon auszugehen, dass durch die 39. FNP-Änderung keine Vorhaben vorbereitet werden, welche die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 5 BNatSchG berühren.

Zur Unterstützung der mit hoher Wahrscheinlichkeit als Nahrungsgäste im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse (vor allem der Art *Zwergfledermaus*) **können** an geeigneten Stellen **einer** geplanten Bebauung entsprechende Quartiere in Form von Kästen angebracht **werden**. Diese Artenschutzmaßnahme wird – ebenso, wie Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Gestaltung der Grünfläche, zu Gehölzpflanzungen, zu Vogelschutzverglasungen und zu Insekten-/Fledermausverträglichen Beleuchtungsanlagen – Vertragsbestandteil bei der Grundstücksvergabe an einen Projektentwickler sein.

7. Klimaschutz

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

Im parallelen Bebauungsplanverfahren werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung einbezogen. So sind bspw. die vorgesehenen, überwiegend kompakten Bauformen als Mehrfamilienwohngebäude auch im Hinblick auf die energetische Bilanz positiv zu bewerten. Gegenüber einer Planung „auf der grünen Wiese“ werden zudem keine neuen, öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich und vormalig versiegelte Flächen (Dach des Bürgerhauses sowie der zugehörige Parkplatz) werden von überwiegend begrünten (Dach-) Flächen abgelöst. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist zudem der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen EnEV einzuhalten. Die vom Rat der Stadt Haan beschlossenen Vorgaben zum Klimaschutz werden Vertragsbestandteile bei der Grundstücksvergabe an einen Projektentwickler sein.

Der Schwerpunkt bei der Berücksichtigung des Klimaschutzes wird in den Festsetzungen zur Dachbegrünung gelegt, da hiermit nicht nur positive Wirkungen hinsichtlich des Artenschutzes (Förderung blütenreicher Pflanzengesellschaften, damit auch der Insekten und der Tierarten, die von ihnen leben) sondern auch klimaregulierende Effekte durch Regenwasserrückhaltung / -verdunstung einhergehen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

(Solarkollektoren und Photovoltaik) wird in dem Bebauungsplan 93, 4. Änderung daher auf 20 % der Grundfläche des jeweiligen obersten Geschosses begrenzt.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können die oben beschriebenen Maßnahmen auch Bestandteil eines späteren, separaten Bebauungsplanverfahrens für das IKK-Gelände werden.

8. Altlasten / Kampfmittel / Baugrund

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf um Stellungnahme gebeten. Das Ergebnis der Abfrage war negativ; es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden.

Gemäß den vorliegenden Erhebungen zu den bestehenden oder vormals realisierten Gebäuden sind keine besonderen Anforderungen an die Gründung von Gebäuden zu stellen.

9. Immissionsschutz

9.1 Schallemissionen

Auf Grund der Lage des Plangebiets an zwei innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Schallimmissionen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Parkplatzlärm, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt, bewertet und erforderlichenfalls Lärmschutzmaßnahmen konzipiert werden (schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“ angefertigt (ACCON, Köln, 27.03.2021, Anlage 1 des Umweltberichts zu dieser Begründung). Zusätzlich wurde für das Plangebiet der 39. FNP-Änderung ein Ergänzungsbericht erarbeitet, der auch Aussagen zu den Flächen der 39. FNP-Änderung trifft, die nicht im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 liegen (IKK-Gelände) (ACCON, Köln, 23.03.2021, Anlage 1a des Umweltberichts zu dieser Begründung).

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass an den straßenabgewandten Fassaden und im nordwestlichen Plangebiet die Orientierungswerte tags und nachts zum Teil deutlich unterschritten werden. Insofern ist das Plangebiet als nur mäßig vorbelastet zu bezeichnen.

Nur an die straßenzugewandten Fassaden im direkten Einwirkungsbereich der Düsselberger Str. im Süden und der Dörpfeldstr. im Osten sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen. Diese werden in Form von Festsetzungen Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 oder eines zukünftigen Bebauungsplans für das IKK-Gelände. Die Situation in den Außenwohnbereichen ist mit Immissionspegeln größtenteils um oder unter dem Orientierungswert von 55 dB (A) als gut zu bezeichnen.

Die Geräusch-Emissionen durch die im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 92 ansässigen Betriebe und auch der Parkplatz der IKK verursachen im Plangebiet keine Konflikte, da die maximal zulässigen Immissionspegel eingehalten werden.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Wohngebiet geeignet ist.

Näheres ist dem Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 zu entnehmen.

9.2 Störfallproblematik

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Zur Handhabung der unionsrechtlichen und nationalen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung wurde von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) der Leitfaden „*Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG*“ herausgegeben.

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

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 (äußere Südwest-Ecke) **und damit auch das der 39. FNP-Änderung** reicht bis auf ca. 300 m an diesen Betriebsteil heran und liegt somit innerhalb des 500 m- Achtungsabstands.

Nach dem Grundsatz, dass durch die Bauleitplanung keine Konfliktverschärfung hervorgerufen werden darf, ist in einem Gutachten nach § 50 BImSchG der Nachweis der Verträglichkeit des vorhandenen Betriebsbereichs in Bezug zur geplanten Entwicklung des Wohnquartiers zu erbringen. Hierbei ist in einem ersten Schritt der sogen. „angemessene Abstand“ zu ermitteln.

Das Gutachten wurde in enger Abstimmung mit den Behörden und dem betroffenen Betrieb erstellt und ist als Anlage 2 dem Umweltbericht zu dieser Begründung beigefügt (*Sachverständigen Gutachten nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur 4. Änderung des BP Nr. 93, Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Neuss, 20.02.2020*). Der Fachgutachter hat in seinem Gutachten einen angemessenen Abstand von 50 m ermittelt. Damit liegt das Plangebiet der 39. FNP-Änderung deutlich außerhalb des durch diesen Abstand um den Betriebsteil gebildeten Bereichs (s. Abbildung 4).

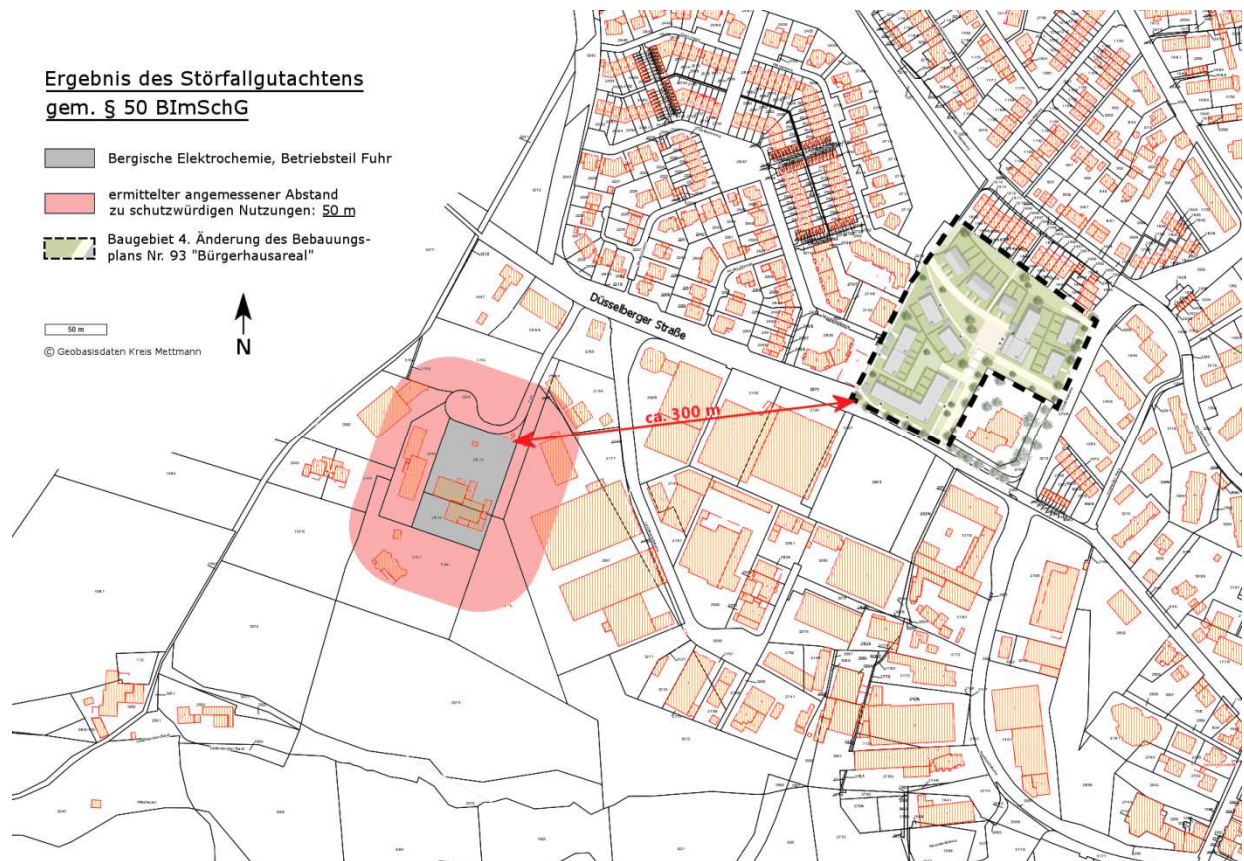


Abbildung 4: Fläche des ermittelten, angemessenen Abstands

Eine Konfliktverschärfung im Rahmen der Bauleitplanung durch Heranrücken und / oder Intensivierung von benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen wird nicht bewirkt. **Näheres ist dem Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 zu entnehmen.**

10. soziale Belange

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

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

Durch den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Naturspielplatz im Grünzug Düsselberg sowie den in ca. 600 m fußläufiger Entfernung liegenden Stadtteilspielplatz „Hasenhaus“ sind ausreichende Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen vorhanden. Im Rahmen der Planung

ist die Errichtung eines zentral gelegenen, multifunktionalen Platzes vorgesehen, welcher als Quartiersmittelpunkt durch eine entsprechende Ausgestaltung neben Spielmöglichkeiten insbesondere für Kinder im Vorschulalter auch der Erholung erwachsener Bewohner dienen soll.

Kindertagesstättenbedarfsplanung:

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

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

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

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

schulische Einrichtungen:

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

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

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

11. städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Flächengröße
Wohnbaufläche	22.700 m ²
Gesamtfläche	22.700 m²

Anlage: Umweltbericht