

## Begründung

Stand: 28.05.2010

Gliederung

<b>Teil A: Begründung</b>	3
<b>1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b>	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Regionalplan	3
1.3 Flächennutzungsplan	3
1.4 Geltendes Planungsrecht	3
1.5 Derzeitige Nutzung	3
1.6 Erfordernis der Planung	3
1.7 Ziel der Planung	4
1.8 Erschließung	4
<b>2 Begründung der Planinhalte</b>	4
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.2 Bauweise	5
2.3 Versorgungsflächen	5
2.4 Grünflächen (privat)	5
2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
<b>3 Umweltverträglichkeit</b>	5
3.1 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis	5
<b>4 Technische Ver- und Entsorgung</b>	6
<b>5 Altlasten, Altablagerungen</b>	6
<b>6 Bodenordnende Maßnahmen</b>	6
<b>7 Finanzierung</b>	6
<b>8 Aufhebung bestehenden Planrechtes</b>	6
<b>9 Denkmalschutz</b>	6
<b>10 Städtebauliche Kennwerte</b>	6
<b>Teil B: Umweltbericht</b>	7
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	7
1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	7
<b>2 Beschreibung des Vorhabens</b>	7

<b>3</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</b>	8
3.1	Menschen	8
3.2	Pflanzen und Tiere	8
3.3	Boden	8
3.4	Wasser	8
3.5	Luft	9
3.6	Klima	9
3.7	Landschaftsbild (Siedlungsbild)	9
3.8	Kulturgüter	9
3.9	Sonstige Sachgüter	9
3.10	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen</b>	10
4.1	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	10
4.2	Vermeidungsmaßnahmen	11
4.3	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	11
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	11
<b>5</b>	<b>Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b>	12
<b>6</b>	<b>Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten</b>	12
<b>7</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</b>	12
7.1	Beschreibung des Biotopwertermittlungsverfahren	12
<b>8</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	13
<b>9</b>	<b>Monitoring</b>	13
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	13
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	14

Verfahrensvermerk:

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung und dem Umweltbericht beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am ..... zugestimmt.

## Teil A: Begründung

### 1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Haaner Innenstadt. Es wird im Norden und Osten durch den Schillerpark, im Süden und Westen durch die Bebauung der Schillerstraße begrenzt. Die Plangebietsgröße des Bebauungsplanes liegt bei ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 378, 380, 382 in der Flur 26 in der Gemarkung Haan.

#### 1.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 1999 weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß der 20. Flächennutzungsplanänderung werden für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 ist somit aus der 20. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

#### 1.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 41a (rechtskräftig seit dem 18.07.1972) und Nr. 41d (rechtskräftig seit dem 18.07.1980). Der Bebauungsplan Nr. 41a setzt für den Südwesten des Planbereiches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Für die nördliche und östliche Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 41d ebenfalls öffentliche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Für die übrige Fläche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung bestimmt.

#### 1.5 Derzeitige Nutzung

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich das Gebäude der Alten Polizeiwache. Im östlichen Bereich liegt eine private Grünfläche, die an den Schillerpark grenzt. Das Gelände weist eine Vielzahl an altem Baumbestand auf.

#### 1.6 Erfordernis der Planung

Im Jahr 2003 zog die Haaner Polizei aus der Alten Polizei-Wache am Schillerpark aus. Das ehemalige Polizeigebäude wurde an ein modernes, zukunftsorientiertes Privatunternehmen veräußert. Bereits bei den Grundstücksverhandlungen wurden mögliche, zukünftige Erweiterungen diskutiert und städtebaulich und grünordnerisch abgestimmt. Da die Unternehmensentwicklung äußerst positiv verlaufen ist, wird eine Erweiterung dringend erforderlich.

Vorrangiges Ziel der ersten Planung im Zeitraum 2005 bis 2007 war die unmittelbare Anbindung der hochbaulichen Erweiterungen an den Bestandsbaukörper und die Einfügung in das städtebauliche Umfeld insbesondere unter Würdigung des Erhalts vorhandener Bäume (Buche im Norden) und Grünstrukturen.

Aufgrund dessen hat der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am 06.09.2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erfolgte mit einer Bürgeranhörung am 01.03.2006 und der Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen in der Zeit vom 21.02.2006 bis zum 07.03.2006.

Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss am 23.05.2006, den ausgearbeiteten Entwurf zum Bauleitplan mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Aufgrund des starken Bezugs der Planung auf ein Vorhaben und der besseren gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten wurde das Verfahren nicht mehr als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41d sondern als "Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 165" fortgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.06.2006 bis zum 21.07.2006 im Planungsamt der Stadt Haan.

Bis 12 / 2006 erfolgte die Bearbeitung der Stellungnahmen, die Vorbereitung der Beschlussfassung zur Satzung.

**Der Rat der Stadt Haan hat am 19.12.2006 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.**

Bis 03 / 2007 erfolgte die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages.

Seitdem ruhte das Verfahren. Ursache waren weitergehende Überlegungen des Vorhabenträgers zur Optimierung der beabsichtigten Erweiterung.

Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr mit geändertem Erweiterungsbaufeld als Änderung nach der öffentlichen Auslegung nach § 4 (1) BauGB fortgesetzt.

### **1.7 Ziel der Planung**

In Zusammenarbeit zwischen Architekten und Stadtplanern wurde ein Konzept erarbeitet, das den unternehmerischen Belangen und dem städtischen Ziel, den Schillerpark aufzuwerten, Rechnung trägt.

Das erste Konzept sah zwei Erweiterungsbauten als Pavillons vor, die sowohl untereinander als auch mit dem Bestandsgebäude verbunden waren. Aufgrund der Berücksichtigung der Umfeldbelange als auch einer zunächst gewünschten möglichst kurzen Anbindung zum Bestand wurde das Erweiterungsbaufeld mit einer Ausklinkung entwickelt, das eine Bebauung mit zwei Pavillons vorsah.

Durch die versetzte Anordnung der beiden Neubaukörper konnte die vorhandene Buche im Norden des Gebietes erhalten werden.

Ab 04 / 2007 erfolgte eine mehrfache kritische Prüfung der funktionellen und räumlichen Erfordernisse des Vorhabenträgers in Bezug zu den Möglichkeiten, die sich aus der geplanten Erweiterung mit zwei (kleineren) Pavillons ergaben. Es wurde erkannt, dass die Lösung mit zwei, zueinander versetzten, Pavillons funktionell unzuweckmäßig ist und noch nicht ausreichend Funktionsabläufe berücksichtigt.

Das überarbeitete Konzept sieht die Konzentration der Flächen in einem geometrisch einfach geschnittenen Baukörper als Pavillon vor, der mit Distanz zum Bestand platziert ist. Die Verbindung zwischen Alt und Neu erfolgt über ein verbindendes Bauteil.

Die maximale Firsthöhe des Neubau ist auf dem Niveau der Traufe des Bestandsgebäudes festgesetzt. Somit liegt innerhalb des baulichen Ensembles Alt-Neu die städtebauliche Betonung weiterhin auf dem Bestand. Durch eine offene und transparente Architektur entsteht ein Kontrast zum Bestand. Die konkrete topographische Situation wird berücksichtigt.

Auch bei dieser Lösung bleibt die vorhandene Buche im Norden des Gebietes erhalten.

Die geplante Erweiterung fügt sich aufgrund ihrer Höhe, Baukörperform und Gestaltung in die bestehende Parklandschaft ein; die städtebauliche Dominanz des Parks und der Natur bleiben weiterhin gewahrt.

### **1.8 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Anbindung an die Schillerstraße.

## **2 Begründung der Planinhalte**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Flächen der Alten Polizeiwache werden gemäß der Zielvorstellung der Stadt und um die vorhandene Nutzung des Gebäudes planungsrechtlich abzusichern als Fläche für nicht stö-

rende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauN-VO festgesetzt. Dadurch kann sich das Vorhaben in das durch WA Nutzung geprägte Umfeld einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Bezug auf die Geschossigkeit (II bzw. III) wie auch auf die Grundflächenzahl (0,4) insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der vorhandenen und umliegenden Bebauung. Die Höhenbeschränkung und die Festsetzung der Vollgeschosse des geplanten Anbaues soll die Einbindung der neuen Gebäudekubaturen an die Alte Polizeiwache gewährleisten.

Die Grundflächenzahlen sind in Anlehnung an die zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Ferner fügt sich das Vorhaben so auch bezüglich des Zulässigkeitsmaßstabes in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet ein.

## **2.2 Bauweise**

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Bauweise leitet sich u.a. aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen auf dem Grundstück und der Schillerstraße ab.

## **2.3 Versorgungsflächen**

Um die vorhandene Trafostation im Plangebiet zu sichern, wird dafür eine Versorgungsfläche festgesetzt.

## **2.4 Grünflächen (privat)**

Die an den Schillerpark angrenzenden vorhandenen Grünflächen im Norden und Osten des Plangebietes werden über die Festsetzung private Grünflächen im Bebauungsplan gesichert.

## **2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung einer bis zur Bebauung heranreichenden Grüngestaltung wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.5.1 Äußere Gestaltung**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzung für den geplanten Anbau ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes innerhalb der bestehenden Baustrukturen. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblichkeit und garantieren ein weitgehendes Einfügen in den Bestand. Um eine Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Schillerpark und der privaten Grünfläche zu vermeiden sind Einfriedungen in der Grünfläche nicht zulässig.

## **3 Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan ist eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechtes. Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie eine überschlägige Eingriffsbilanzierung erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

### **3.1 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis**

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 wird nach bestehendem Planungsrecht im landschaftspflegerischen Begleitplan die Fläche mit 3605 Punkten bilanziert.

Demgegenüber steht bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein Gesamtflächenwert von 3.420 Punkten. Aus der Bilanzierung zwischen bestehendem Bauplanungsrecht und den geplanten Maßnahmen ergibt sich eine negative Differenz von  $(3.420 - 3.605) = - 185$  Punkten.

Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichspflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Haan eine vollständige Kompensation der planungsbedingten Eingriffe.

Aufgrund der bestehenden ökologischen Wertigkeit innerhalb des Plangebietes kann eine interne Kompensation von 95 % erreicht werden. Begründet durch das geringe Defizit und den vergleichsweise hohen Erfüllungsgrad wird von einem zusätzlichen, gebietsexternen Ausgleich abgesehen.

#### **4 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen.

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

#### **5 Altlasten, Altablagerungen**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

#### **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

#### **7 Finanzierung**

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 keine zusätzlichen Kosten.

#### **8 Aufhebung bestehenden Planrechtes**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41a, Nr. 41d außer Kraft.

#### **9 Denkmalschutz**

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overrath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overrath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **10 Städtebauliche Kennwerte**

Geltungsbereich (Plangebiet)	2.095,0 m <sup>2</sup>
<i>davon sind:</i>	
Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen	1.714,7 m <sup>2</sup>
Grünflächen (privat)	357,6 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	22,7 m <sup>2</sup>

## **Teil B: Umweltbericht**

gem. § 2 a BauGB

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Haan plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 „Alte Wache, Schillerstraße“.

Anlass und Ziel der Planung ist es, die dringend erforderliche Erweiterung der Alten Polizeiwache in das bestehende Umfeld einzubinden sowie den Erhalt der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen zu sichern. Die beabsichtigten Anbauten sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrecht nicht zu realisieren. Aus diesem Grund fasste der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Haan am 06.09.2005 den Aufstellungsbeschluss.

#### **1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 ist die Schaffung einer umsetzungsorientierten Planung zur Realisierung des vorher genannten Vorhabens. Mit der Nachnutzung wird dem Grundsatz § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch das innerstädtische Flächenrecycling kann für die mit der Planung verbundene Bedarfsdeckung auf eine Inanspruchnahme bislang unbelasteter Böden im Außenbereich verzichtet werden.

### **2 Beschreibung des Vorhabens**

Die bereits vorhandene Nutzung wird im Bestandsbaukörper planungsrechtlich gesichert. In der ersten Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren zwei Erweiterungsbauten als miteinander verbundene Pavillons geplant. Durch die Anordnung der beiden Baukörper konnte die vorhandene Buche im Norden des Gebietes erhalten werden.

Ab 04 / 2007 erfolgte eine mehrfache kritische Prüfung der funktionellen und räumlichen Erfordernisse des Vorhabenträgers in Bezug zu den Möglichkeiten, die sich aus der geplanten Erweiterung um zwei (kleinere) Pavillons ergaben. Es wurde erkannt, dass die Lösung mit zwei, zueinander versetzten, Pavillons funktionell unzweckmäßig ist und noch nicht ausreichend Funktionsabläufe berücksichtigt.

Das überarbeitete Konzept sieht die Konzentration der Flächen in einem geometrisch einfach geschnittenen Baukörper als Pavillon vor, der mit Distanz zum Bestand platziert ist. Die Verbindung zwischen Alt und Neu erfolgt über ein verbindendes Bauteil.

Die maximale Firsthöhe des Neubau ist auf dem Niveau der Traufe des Bestandsgebäudes festgesetzt. Somit liegt innerhalb des baulichen Ensembles Alt-Neu die städtebauliche Betonung weiterhin auf dem Bestand. Durch eine offene und transparente Architektur entsteht ein Kontrast zum Bestand. Die konkrete topographische Situation wird berücksichtigt.

Auch bei dieser Lösung bleibt die vorhandene Buche im Norden des Gebietes erhalten. Die geplante Erweiterung fügt sich aufgrund ihrer Höhe, Baukörperform und Gestaltung in die bestehende Parklandschaft ein; die städtebauliche Dominanz des Parks und der Natur bleiben weiterhin gewahrt.

Erschlossen wird das Plangebiet wie bisher über eine Anbindung an die Schillerstraße.

### **3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

#### **3.1 Menschen**

##### **3.1.1 Lärm**

Auf das Plangebiet wirken keine Lärmimmissionen ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) für Allgemeine Wohngebiete Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet eingehalten.

##### **3.1.2 Abfall / Abfallentsorgung**

Die Abfälle werden getrennt in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

##### **3.1.3 Altlasten / Altablagerungen**

Es liegen derzeit keine Informationen über Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen vor. Auch zu Kampfmitteln gibt es keine Erkenntnisse.

#### **3.2 Pflanzen und Tiere**

Große Teile des Plangebietes stehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung (siehe auch Landschaftspflegerische Fachbeiträge mit Biotop-typenkartierung, März 2006 und April 2010). Das Plangebiet ist durch die Bau- und Nutzungsstrukturen weitgehend überformt. In der Bewertung ist der Bestand in Bezug auf Tiere und Pflanzen für das gesamte Plangebiet als gering einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung (FFH-Gebiete).

Im Plangebiet sind keine Biotopkatasterflächen gem. LÖBF vorhanden, ebenso befinden sich hier keine Geschützten Biotope nach § 62 LG NW.

Die im März 2006 und April 2010 kartierten Biotoptypen und deren Bewertung sind in den Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen beschrieben und erläutert. Mit den Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen wurden im Zuge der Bestandserhebung keine besonders schützenswerten Tier- und Vogelarten festgestellt.

#### **3.3 Boden**

Im Plangebiet werden die geologischen Verhältnisse durch die mitteldevonischen Brandenberg- und Mühlenberg-Schichten bestehend aus schluffigem Sandstein, Schluffstein und sandigem Tonstein geprägt, z.T. mit Überlagerungen aus pleistozänen Löß- und Lößlehm-schichten aus tonig-feinsandigem Schluff. Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind vorwiegend durch Braunerden und Pseudogley-Braunerde geprägt.

#### **3.4 Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### **3.4.1 Grundwasser**

Die Bereiche des Plangebietes liegen grundwasserfern. Laut digitaler Bodenkarte NRW lässt sich ein z.T. schwacher Staunässefluss in 6 – 10 dm Tiefe über verdichtetem Untergrund ableiten.

##### **3.4.2 Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.



### **3.5 Luft**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine besonderen Emittenten von Luftschadstoffen. Mit der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sind die überwiegend durch die Verkehrswege und aus Hausbrand induzierten Luftbelastungen vorhanden. Durch die Wohnbebauung des Umfeldes und die Lage im städtischen Raum ist mit erhöhten Schadstoffbelastungen im Vergleich zur freien Landschaft zu rechnen.

### **3.6 Klima**

Das Bebauungsplangebiet liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur für die Stadt Haan liegt zwischen 9,5° - 10,5 °C (KLIMAATLAS NRW 1989), der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 bis 900 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-Südost (KLIMAATLAS NRW 1989).

Durch die Versiegelung innerhalb des Plangebietes und im Umfeld wird das lokale Klima bereits beeinflusst. Hieraus ergeben sich für den Bestand Erwärmung auf Grund von Überbauung und Abnahme in der Luftzirkulation.

### **3.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)**

Im Westen wird das Plangebiet durch 2 bis 3-geschossige Wohngebäude entlang der Schillerstraße begrenzt. Die Gebäude verfügen über kleinflächige Garten- bzw. Hofbereiche in aufgelockerter und offener Bauweise. Südlich daran schließt die Zufahrt zur rückwärtig der Wohngrundstücke gelegenen Tiefgarage an. Die Tiefgarage liegt unterhalb einer als Rasenfläche gestalteten Grünfläche, die von Fußwegen durchzogen wird. Von der Rasenfläche führen die Fußwege direkt zum angrenzenden Schillerpark und u.a. weiter bis zum Platzbereich des Neuen Marktes.

### **3.8 Kulturgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzung durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Kulturgüter innerhalb des Plangebietes vor.

### **3.9 Sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut sind natürlich oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dieses können bauliche Anlagen oder wirtschaftlich genutzte natürlich regenerierbare Ressourcen sein. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes vor.

### **3.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Durch die anthropogen überformte Nutzung bzw. Bebauung ist der Umweltzustand im Plangebiet in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter überwiegend als gering anzusehen. Der angrenzende Schillerpark und teilweise vorhandene Grünflächen stellen im Verhältnis zu den bebauten Flächen eine höherwertige naturräumliche Qualität dar, die jedoch durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes reduziert wird.

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind wegen des weitgehend bebauten Zusammenhangs keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## **4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens**

#### **4.1.1 Menschen**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Veränderungen) von Bedeutung. Durch die von der Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die vorhandene Wohnbebauung betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund weitgehend vorhandener baulicher Nutzungen und der kleinen Größe keinen erheblichen Wirkfaktor für Lärm und visuelle Belästigung dar.

#### **4.1.2 Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bezüglich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen aufgrund der anthropogenen Prägung und z.T. Versiegelung als vorbelastet bewertet worden. Für das Plangebiet ist keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt worden. Im Zuge der Arbeiten zu den Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen fanden im März 2006 eine Begehung des Geländes sowie im April 2010 eine wiederholte Begehung und entsprechende Bestandskartierungen statt. Im Zuge dieser Bestandserhebung sind keine besonders schützenswerten Arten der Fauna und Flora aufgefallen.

#### **4.1.3 Boden**

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in das Medium Boden vorbereitet. Durch die derzeitige Nutzung und die mit der Planung verbundene Wiedernutzbarmachung bzw. Innenentwicklung wird ein potenzieller Eingriff in unbebaute Landschaft an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden. Die Situation in der Örtlichkeit ist auf Grund der Versiegelung und der anthropogen überformten Bodenverhältnisse als vorbelastet zu bewerten. Die geplante Nutzung entspricht der vorhandenen, angrenzenden Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung.

Durch die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung kann zudem der Außenbereich durch zusätzliche Inanspruchnahme bislang nicht bebauter Flächen geschont werden. Die Bodenversiegelung soll sich auf ein notwendiges Maß beschränken.

#### **4.1.4 Wasser**

##### **4.1.4.1 Grundwasser**

Die Bodenverhältnisse sowie die vorhandene Versiegelung führen zu einer geringen Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser – Grundwasser. Dennoch führt die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit auch zu einer geringeren Versickerung und Grundwasserneubildung im Gebiet. Das Vorhaben hat somit Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Diese sind jedoch aufgrund der Vorprägung des Geländes durch die Bebauung und die versiegelte Freiflächen sowie aufgrund der geringen Größe als nicht erheblich zu bewerten.

#### **4.1.5 Luft**

Erhebliche lufthygienische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überformung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind auf Grund der geringen Größe nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **4.1.6 Klima**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Überformung, Erwärmung durch Verkehrsemissionen, Versiegelung und Heizanlagen sind auf Grund der geringen Größe nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **4.1.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)**

Durch die bestehende Bausubstanz im Plangebiet bzw. im Umfeld ist das Plangebiet stark anthropogen beeinflusst. Das Siedlungsbild kann durch die Planung insofern als Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs gesehen werden.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der Planung auf Grund der zentralen Lage und des baulichen und funktionalen Umfeldes nicht erheblich berührt.

#### **4.1.8 Kulturgüter**

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### **4.1.9 Sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### **4.1.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und die anthropogen überformte Nutzung bzw. Bebauung ist der Umweltzustand im Plangebiet in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter als vorbelastet anzusehen.

Für die privaten Grünfläche im Bereich des Schillerparks kann von einer höheren Wertigkeit ausgegangen werden, obgleich diese durch die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und durch anthropogene Einflüsse zum Teil deutlich reduziert wird.

Bei Umsetzung der Planung sind zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter wegen des weitgehend bebauten innerörtlichen Bereichs keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

### **4.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Im folgenden werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Anschließend erfolgt die Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

#### **• Arbeitsflächen**

Während der Bauphase ist die Beanspruchung von Flächen so zu minimieren, dass Lager- und Arbeitsflächen nur auf weniger empfindliche oder bereits gestörte Stellen konzentriert werden und somit keine über die eigentlichen Baumaßnahmen hinausgehenden Versiegelungen und keine sonstigen ökologisch nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

#### **• Vegetation**

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920.

### **4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

#### **4.3.1 Boden / Versickerung**

Die Versiegelung im Plangebiet sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Der Boden ist fachgerecht nach DIN 18915 und DIN 18300 zu behandeln.

### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 wird kein zusätzlicher – d.h. über das rechtskräftige Bauplanungsrecht hinausgehender – Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend sind kein landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der naturschutzfachliche Ausgleich unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichspflanzungen im Sinne

der Baumschutzsatzung der Stadt Haan vollständig auf dem Grundstück kompensiert werden kann.

#### **4.4.1 Bewertung des Bestandes**

Zur Ermittlung des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Zustand des Plangebietes nach einer Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen. Daraus ergibt sich in der Flächenbewertung ein Wert von 3605 Punkten.

#### **4.4.2 Bewertung des Eingriffs**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan setzt das bestehende Bauplanungsrecht in Verhältnis zur geplanten städtebaulichen Nutzung. Das Verhältnis zwischen dem Zustand nach geltendem Bauplanungsrecht und dem bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 ergibt den Defizit von – 185 Punkten, der durch die Planung ausgelöst wird.

### **5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben bei Umsetzung der Planung keine erheblichen und/oder nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Eine Bestandfortschreibung (0 Variante) hätte zur Folge, dass die Nutzungen weiterhin bestehen blieben. Die Bestandfortschreibung würde jedoch der gewünschten Expansion des Unternehmens entgegenstehen. Für die Entwicklung des Unternehmens wäre dann ggf. eine Standortverlagerung ins Umland zu erwarten. Mit der beabsichtigten Erweiterung auf dem Gelände erscheinen anderweitige und sinnvolle Lösungsmöglichkeiten derzeit nicht ersichtlich. Auf Prüfung von Standortalternativen wurde aus diesen Gründen verzichtet.

### **7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **7.1 Beschreibung des Biotopwertermittlungsverfahren**

Auf Grundlage der durchgeführten Kartierung der Biotope im Plangebiet wird die Bewertung des Naturhaushaltes (Realzustand) durchgeführt.

Es wird die "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe angewendet.

Das vereinfachte Bewertungsverfahren ist nur anzuwenden, wenn hiervon die nachfolgend aufgezählten, für den Naturschutz besonders hochwertigen Flächen nicht betroffen sind:

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- geschützte Landschaftsbestandteile
- Flächen, für die im Biotopkataster der LÖBF eine Unterschutzstellung empfohlen wird
- Biotoptypen, die in der Biotoptypenwertliste mit einem Grundwert von 8 oder höher bewertet werden.

Im vorliegenden Fall sind die aufgezählten Ausschlusskriterien nicht betroffen.

Das Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bau-

ungsplänen. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens werden Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen.

Grundlage für die Erfassung des Wertes des betroffenen Plan- bzw. Eingriffsraumes ist eine Biotoptypenkartierung. Der vorliegende Untersuchungsraum wurde im März 2006 und im April 2010 wiederholt kartiert.

## **8 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Es konnten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes keinerlei Schwierigkeiten festgestellt werden.

## **9 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sogenannten „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, sodass von Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4 c BauGB abgesehen werden kann.

## **10 Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist es, im Bereich der Alten Polizeiwache Erweiterungsmöglichkeiten für das Unternehmen zu schaffen. Das Konzept wurde unter Berücksichtigung der unternehmerischen Belangen und den Belangen des angrenzenden Schillerpark und der Wohnbebauung entwickelt.

Die im Norden des Plangebietes befindliche Buche kann durch die Anordnung des Erweiterungsbaus erhalten werden. Durch die geplante Höhenentwicklung und Architekturgestaltung fügt sich der geplante Anbau in die bestehende Parklandschaft ein.

Diese geplante Entwicklung soll mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 überplant das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 41a und Nr. 41d.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung innerhalb der bebauten Ortslage hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der naturschutzfachliche Ausgleich unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichspflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Haan vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann und somit kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- MUNLV MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – vereinfachtes Verfahren NRW). Düsseldorf.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.
- ISR STADT UND RAUM GMBH & CO KG: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Mai 2010
- LÖBF - LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (Hrsg.) (1996): Biotopkataster NRW.
- LÖBF LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.
- MEYNEN, E., J. SCHMITHÜSEN, J. GELLERT, E. NEEF, H. MÜLLER-MINY UND J. H. SCHULTZE (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. - Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg.
- MURL - MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- PAFFEN, K.H., SCHÜTTER, A. UND H. MÜLLER-MINY (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf/Erkelenz. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg.
- POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- TRAUTMANN, W. (1972): Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). In: Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Deutscher Planungsatlas, Band I: Nordrhein-Westfalen. Hannover.
- TÜXEN, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz. 13. Stolzenau, Weser.
- VERBÜCHELN, G., G. SCHULTE UND R. WOLFF-STRAUB (1999): Rote Liste der gefährdeten Biotope in Nordrhein-Westfalen. 2. Fassung. In: LÖBF-Schr.R. 17, S. 37-56. Recklinghausen.