

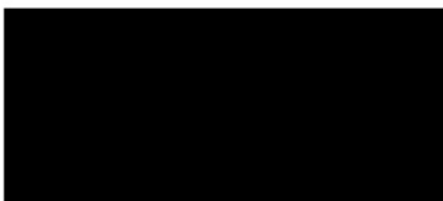
Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 im Bereich Ohligser Straße 37 & 39 in Haan

Stand: 29. Februar 2024



Abbildung 1 - Ohligser Straße 37 (bebaut) und 39 (unbebaut)

Auftraggeber / Antragsteller:



Berater:

Ingenieurbüro Timmer Reichel GmbH
Beratende Ingenieure und Sachverständige
VDI . VBI . VSR . TOS . VSR . IK Bau NRW
Ohligser Straße 37 . 42781 Haan

T 02129 9377-0
F 02129 32033

info@itr-haan.de
www.itr-haan.de

Inhaltsverzeichnis

A	Einführung.....	3
B	Nutzung im Umfeld.....	4
C	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
D	Schall.....	14
D.1	Gewerbelärm.....	14
D.2	Verkehrslärm.....	14
E	Nutzungskonzept.....	16
E.1	Bebauungskonzept Ohligser Straße 39.....	16
E.2	Umnutzung Ohligser Straße 37.....	19
F	Erschließung.....	20
F.1	Schmutz- und Regenwasser.....	20
F.2	Versorgung.....	21
F.3	Verkehr.....	21
G	Bäume.....	22
H	Baugrund und Grundwasser.....	23
I	Ergebnis.....	24

A Einführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um diese beiden Grundstücke in Unterhaan:

Adresse	Bestehende Bebauung / Nutzung	Flurstücke	Größe	Eigentümer
Ohligser Straße 37	Bürogebäude mit 2 Wohnungen	731	1.379 qm	
Ohligser Straße 39	Unbebautes Grundstück	843	1.379 qm	
Summe			2.758 qm	

Die umgebenden Nutzungen des Plangebiets sind Büro, Wohnen und Lagerflächen.

Aufgabe der Studie ist, Grundlagen für eine Änderung des Bebauungsplans des Gebiets zu prüfen von

Gewerbegebiet mit der Einschränkung auf Büronutzung

in

Mischgebiet

um die Grundstücke einer bedarfsgerechneten, sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Änderung soll beide Grundstücke betreffen.

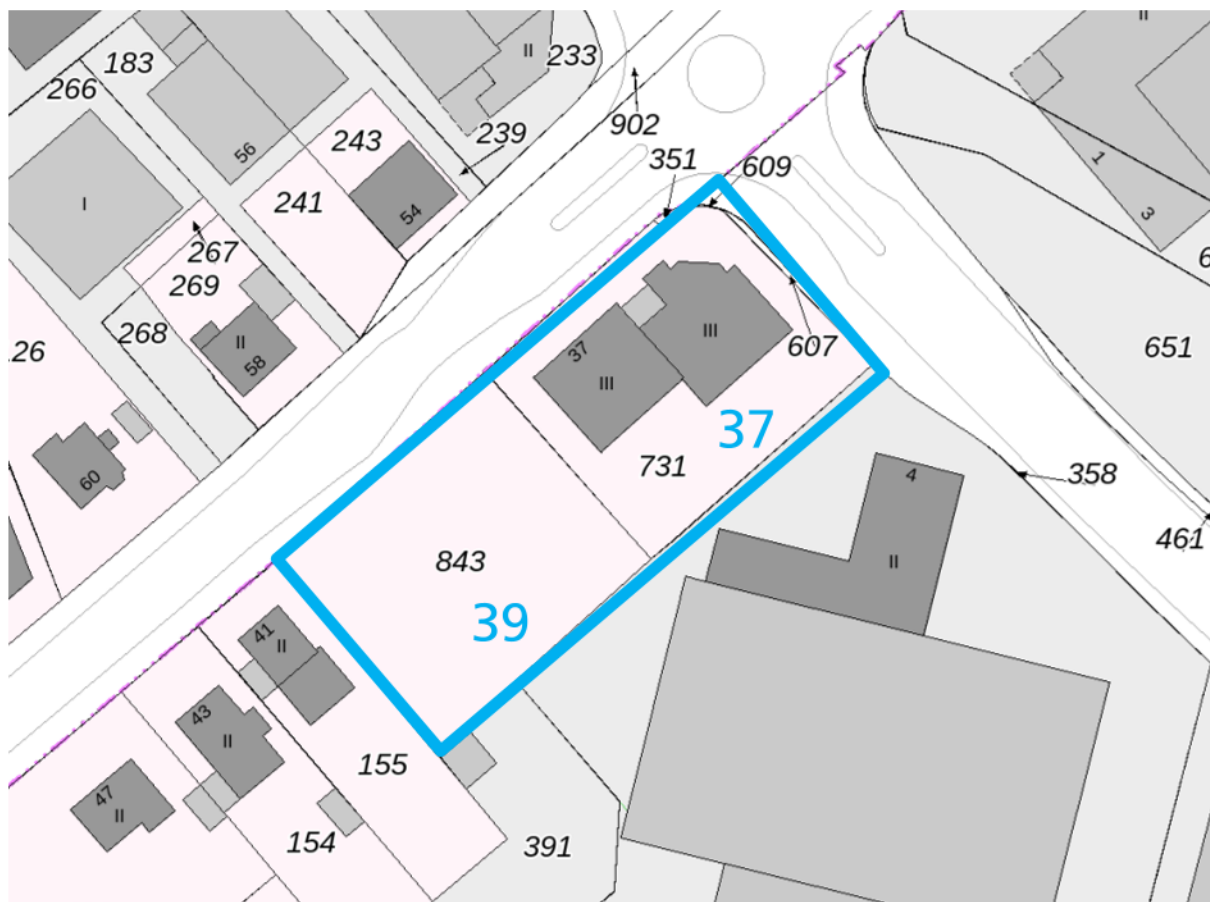


Abbildung 2 - Lageplan und Flurstücknummern. Quelle: geoportal.nrw

B Nutzung im Umfeld

Beide Grundstücke des Plangebiets grenzen an die Ohligser Straße. das Grundstück Ohligser Straße 37 liegt am Kreisverkehr Unterhaan und grenzt zusätzlich an die Büssingstraße, von der auch der Parkplatz erschlossen wird.

Süd-östlich grenzen beide Grundstücke an ein Gebäude, das als Büro-, Gewerbe- Lager- und Wohnfläche genutzt wird (Fa. Durapact und Fa. Austrup Gartenbau). Direkt an der süd-östlichen Grenze befindet sich die Wohnung des Geschäftsführers der Fa. Durapact, die unlängst um einen Anbau erweitert wurde.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ohligser Straße befinden sich Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie ein Bürogebäude (Fa. Heuser).

Das Grundstück Ohligser Straße 39 grenzt süd-westlich an eine Wohnbebauung. Direkter Nachbar ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das vor einigen Jahren im Süd-Osten um einen Anbau erweitert wurde.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Büssingstraße liegt ein Bürogebäude (Fa. Donaldson).



Abbildung 3 – Aktuelle Nutzung in direkter Umgebung zum Plangebiet Ohligser Straße 37 + 39 (Quelle: Apple Maps)

Die folgenden Fotos zeigen den Stand der angrenzenden und gegenüberliegenden Bebauung wie zuvor beschrieben.

Auf der Ohligser Straße, südliche Seite, liegen folgende Gebäude nebeneinander, beginnend am Kreisverkehr:



Abbildung 4 – Plangebiet: Ohligser Straße 37 & 39



Abbildung 5 – Wohngebäude direkt angrenzend an Plangebiet, Ohligser Straße 41, 43, 45

Gegenüberliegend vom Plangebiet liegen an der Ohligser Straße, nördliche Seite, folgende Gebäude nebeneinander, beginnend am Kreisverkehr:



Abbildung 6 – rechts: Bürogebäude Fa. Heuser „Am Schlagbaum 10“, links: Wohngebäude Ohligser Straße 54

Zwischen den Gebäuden liegt eine Einfahrt zum Gewerbebetrieb der Fa. Heuser.



Abbildung 7 – Wohngebäude Ohligser Straße 60, 58

Zwischen den Gebäuden liegt eine Einfahrt zum Gewerbebetrieb der Fa. Heuser.



Abbildung 8 – Wohngebäude Wohngebäude Ohligser Straße 60a

Links vom Gebäude liegt die Einfahrt zu einer Gewerbenutzung, insb. Fa. Primogeri.

Gegenüber vom Kreisverkehr, nördlich des Plangebiets, liegt reine Wohnbebauung:



Abbildung 9 – Wohngebäude Am Schlagbaum 9, 11 und Ohligser Straße 40

Nord-Östlich gegenüber des Plangebiets, etwas zurückversetzt, liegt das Bürogebäude der Fa. Donaldson:



Abbildung 10 – Bürogebäude Fa. Donaldson, Büssingstraße 1-3

Südlich angrenzend an das Plangebiet sind die Büro- und Wohnnutzung der Fa. Durapact und die gewerbliche Nutzung (Lagerhalle) der Fa. Austrup Gartenbau:



Abbildung 11 – Büro- und Wohnnutzung Fa. Durapact südlich angrenzend an an süd-östlicher Grenze zum Plangebiet, Büssingstraße 4



Abbildung 12 – Gewerbe (Lagerhalle und Außenlager) der Fa. Austrup Gartenbau an süd-östlicher Grenze zum Plangebiet, Büssingstraße 4, Erschließung über Boschstraße

Die Zufahrt zum Gelände der Fa. Austrup Gartenbau erfolgt über die Boschstraße.

C Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt an der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 45, der im Wesentlichen das Gewerbegebiet Haan-West betrifft. Dieser schränkt die grundsätzlich gewerbliche Nutzung im Plangebiet weiter ein durch den Hinweistext im Plan „Fläche für Verwaltungsgebäude (BÜRORÄUME)“. Für die Bereiche südlich des Plangebiets gilt: „Zulässig nur Anlagen und Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Weitere Vorgaben des Bebauungsplans sind

- 3-geschossige Bauweise: GE III
- Grundflächenzahl: GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl: GFZ 2,0



Abbildung 13 – Bebauungsplan Nr. 45

Die im Bebauungsplan noch verzeichnete Trafostation (rote Eintragung mittig im Plangebiet) einschl. Zuwegung wurde zwischenzeitlich entfernt und die damit verbundenen Grunddienstbarkeiten für den Energieversorger im Grundbuch gelöscht.

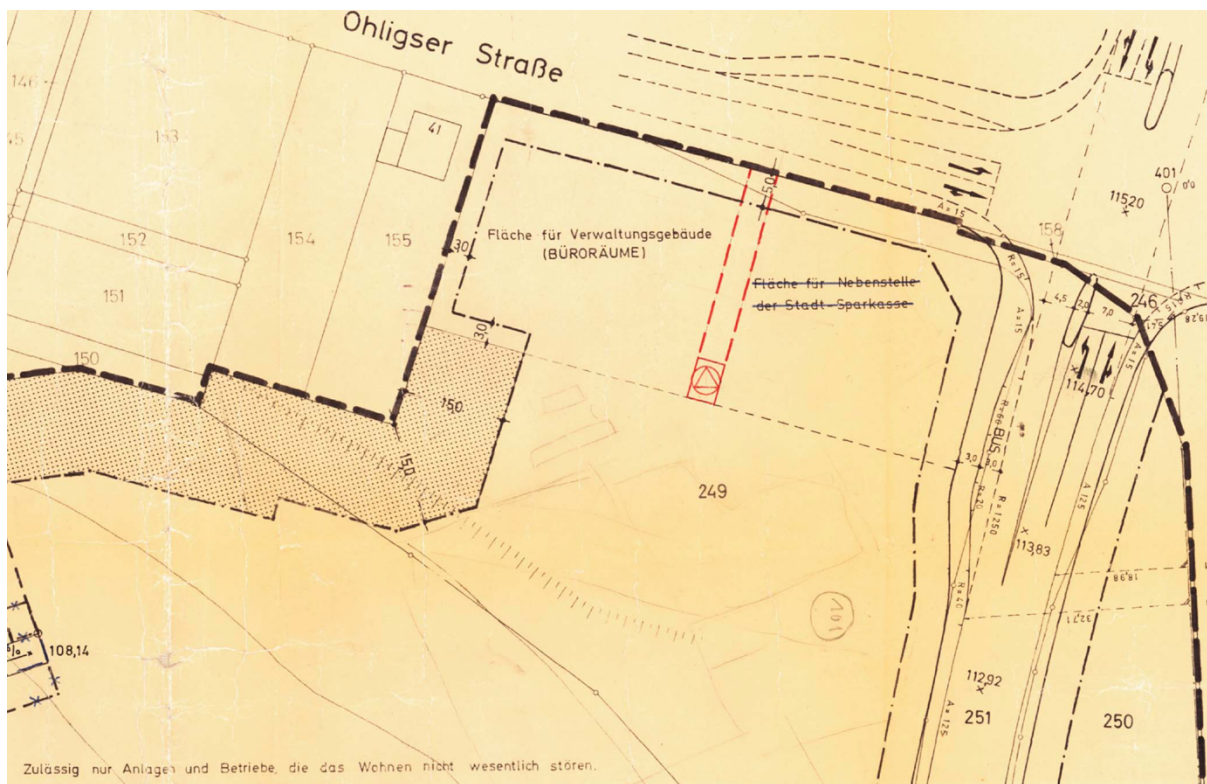


Abbildung 14 - Bebauungsplan, Ausschnitt Plangebiet

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Allerdings ist der Grüngürtel im Flächennutzungsplan abweichend vom Bebauungsplan über das Grundstück Ohligser Straße 39 bis zur Ohligser Straße ausgewiesen, was fehlerhaft ist.

Die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Ohligser Straße sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen, obwohl die an die Straße angrenzenden Gebäude als Wohnungen genutzt werden. Diese sind bauordnungsrechtlich vermutlich als Betriebs- oder Geschäftsleiterwohnungen genehmigt, ebenso wie die beiden Wohnungen im Dachgeschoss des Bürogebäudes Ohligser Straße 37. Es ist anzunehmen, dass diese Wohnungen zu mindestens weit überwiegend frei vermietet werden und dies geduldet wird.

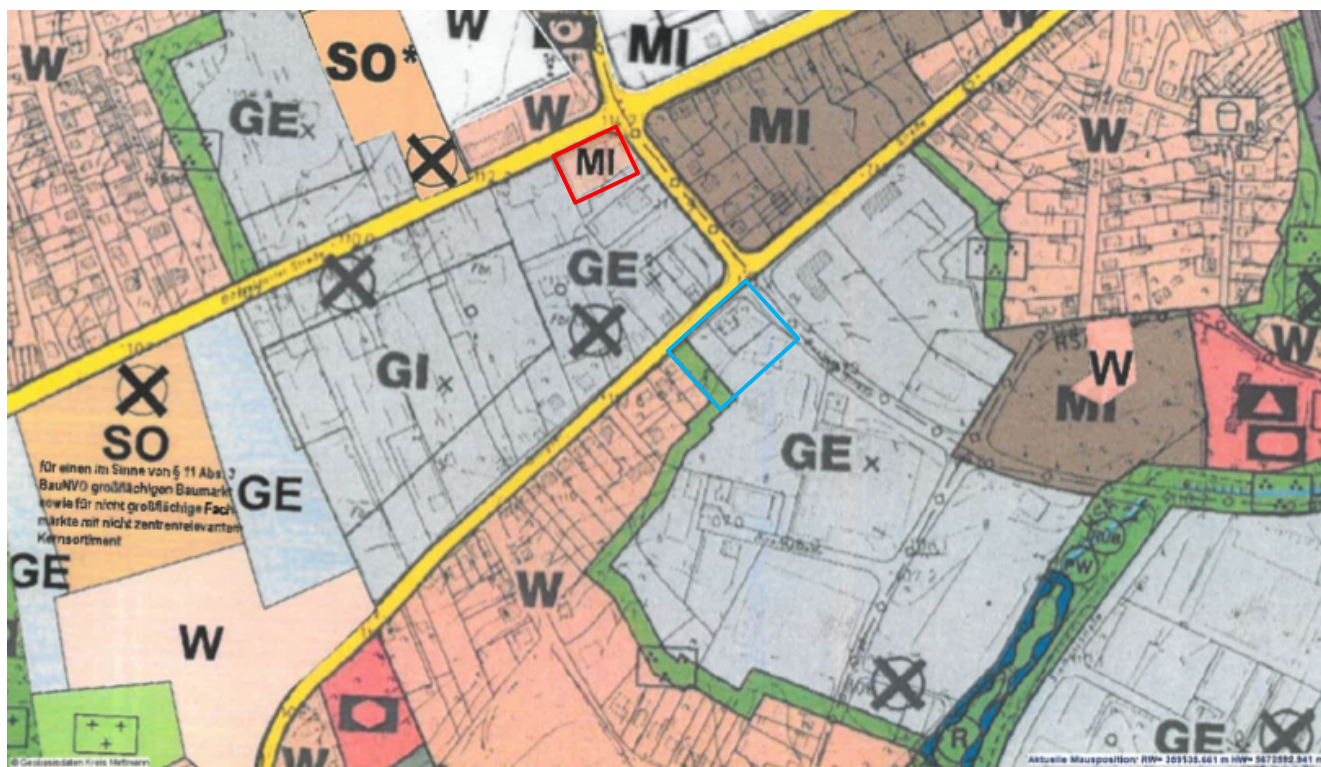


Abbildung 15 – Flächennutzungsplan. Hellblau umrandet: Plangebiet. Rot umrandet: Mischgebiet an Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum.

Am nord-westlichen Ende der Boschstraße grenzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Antragsgebiet innerhalb desselben Bereichs des Bebauungsplans Wohnnutzungen direkt an Gewerbenutzungen insb. der Unternehmen Bodentechnik Schauf, Fliesen Braukmann und Gartenbau Austrup.



Abbildung 16 – Wohnnutzung in zwei Gebäuden an der Boschstraße 7 direkt angrenzend an Gewerbe

An der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Am Schlagbaum nördlich vom Kreisverkehr ist in ähnlicher Lage und Umgebungsbebauung ein Mischgebiet ausgewiesen. Das dortige Gebäude beinhaltet Gewerbe im EG und Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Es grenzt direkt an einen Gebrauchtwagenhandel. Auf den gegenüberliegenden Ecken der Kreuzung befinden sich eine reine Wohnnutzung, ein Wohngebäude mit Gewerbe im EG und ein REWE-Einkaufsmarkt.



Abbildung 17 – Foto Gebäude Düsseldorfer Straße 63-65 / Am Schlagbaum 2 (Mischgebiet)

An der Kreuzung Büssingstraße / Steinkulle liegt eine reine Wohnbebauung in einem Mischgebiet, das südlich und östlich direkt an Gewerbegebiet, und nördlich an Wohngebiet grenzt. Auf den gegenüberliegenden drei Ecken der Kreuzung liegt ausschließlich Gewerbe: die Fa. Donaldson, Kaiser & Kraft sowie ein Logistikunternehmen. Alle drei werden von LKWs angeliefert.



Abbildung 18 – Foto Gebäude Ecke Büssingstraße / Steinkulle (Mischgebiet)

D Schall

D.1 Gewerbelärm

Für das südlich angrenzende Gewerbe formuliert der Bebauungsplan die Vorgabe, dass hier nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Das bestehende Gewerbe stört daher bereits im Bestand die angrenzende Wohnbebauung nicht. Das nördlich der Ohligser Straße angrenzende Gewerbe ist durch wohn- oder wohnähnliche Nutzungen von der Ohligser Straße baulich getrennt. Eine Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes auf den Grundstücken Ohligser Straße 37 + 39 schränkt daher die bestehenden, angrenzenden Gewerbenutzungen nicht ein. Die Planung wird durch einen Schallgutachter begleitet.

D.2 Verkehrslärm

Die Lärmkarte weist für die Ohligser Straße im Bereich des Plangebiets geringere Schalldruckpegel aus als für die Anrainer der Düsseldorfer Straße, die im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen sind. Dies gilt sowohl tagsüber als auch nachts.

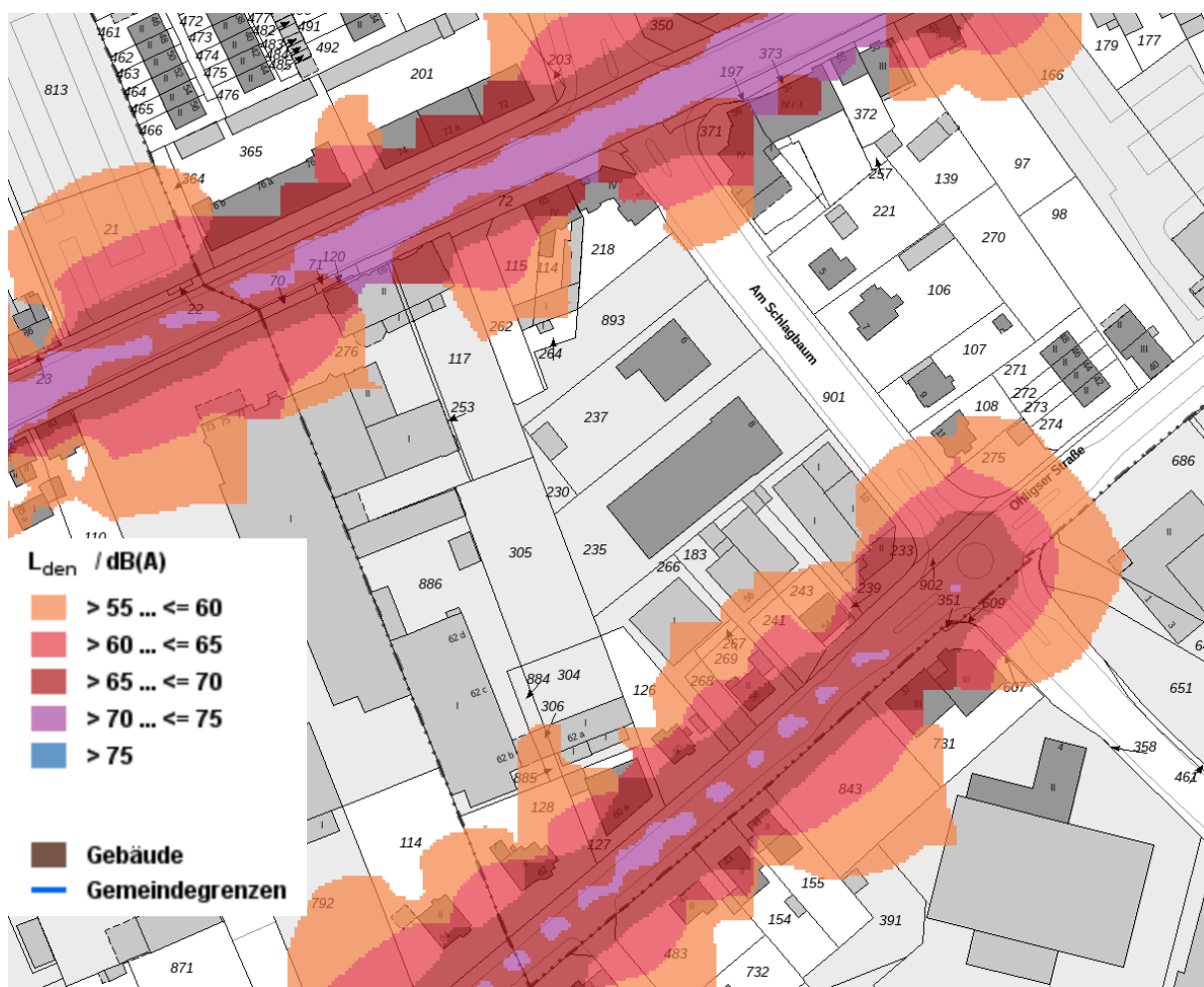


Abbildung 19 - Lärmschutz, 24h-Pegel L_{den}. Quelle: geoportal.nrw

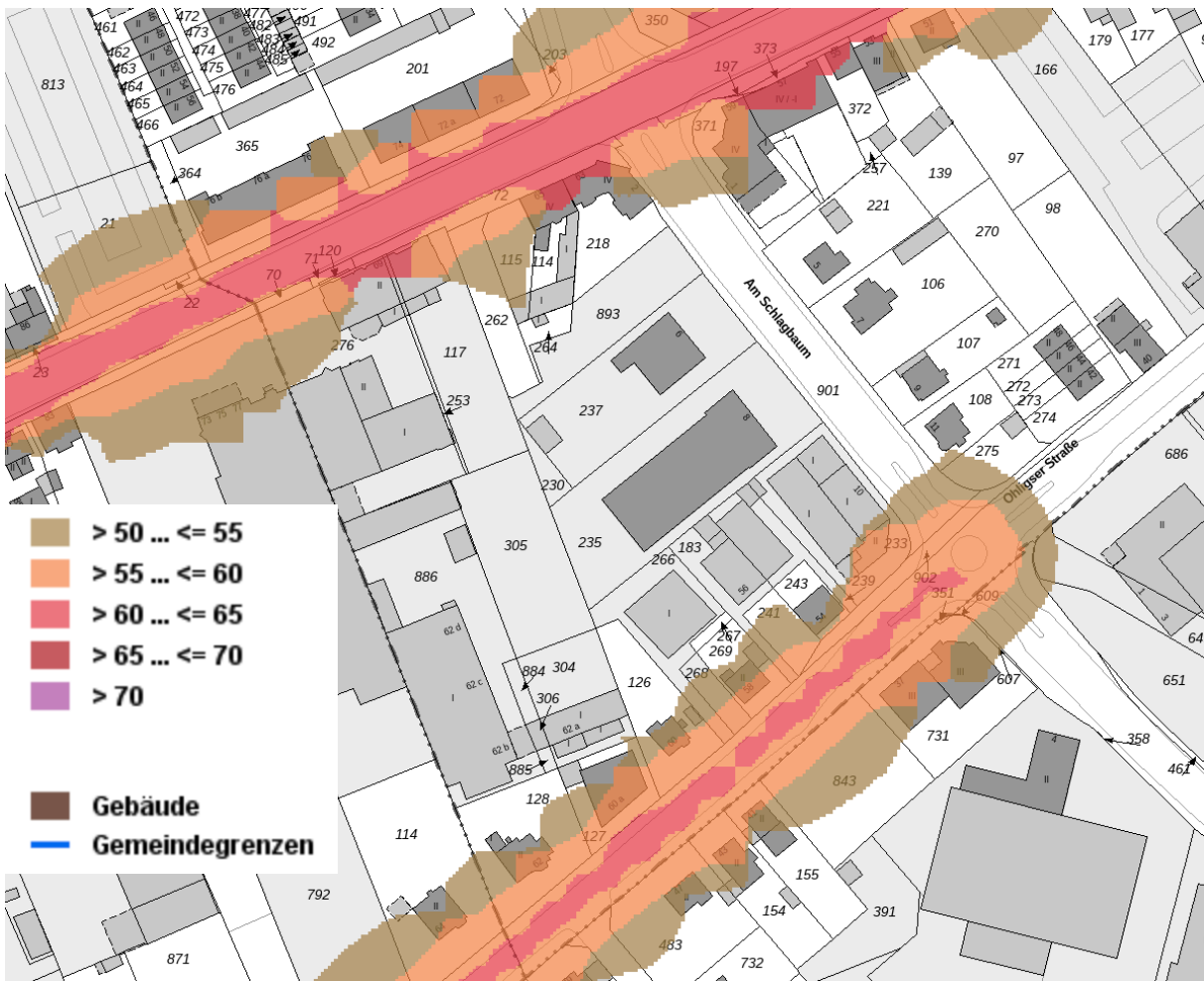


Abbildung 20 - Lärmschutz, Nachtpegel L_{Night}. Quelle: geoportal.nrw

Der Straßenverkehr ist nach den verfügbaren Informationen die einzige Lärmquelle. Beeinträchtigungen der umliegenden Gewerbe sind daher unwahrscheinlich.

E Nutzungskonzept

E.1 Bebauungskonzept Ohligser Straße 39

Ziel der Bebauung ist die Schaffung von Büro- und Wohnflächen im Verhältnis von ca. 1/3 Büro zu 2/3 Wohnen. Hierzu wurden folgende Varianten untersucht.

Variante A zeigt einen möglichst großen Baukörper mit rund 2.000 m² BGF, wie er unter den Vorgaben des Bebauungsplans möglich wäre. Die Büronutzung liegt im EG, darüber Wohnen. Nutzung ist nach dem o.g. Schlüssel möglich, allerdings ist der Grundriss zum Wohnen und Erschließung der Wohnungen nicht ideal. Es entstehen relativ große Dachterrassen/-gärten, jedoch ist keine private Gartennutzung sinnvoll. Die Erschließung von Parkplätzen und Tiefgarage muss in jedem Fall über das Nachbargrundstück erfolgen, was eine Grunddienstbarkeit erfordert.



Abbildung 21 – Bebauung, Variante A – maximale Fläche¹

¹ Der Entwurfsskizze ist ein Vermesserplan mit den Eintragungen des bestehenden Bebauungsplans hinterlegt. Die „Fläche für Versorgungsanlagen (Umformstation)“ wird nicht mehr benötigt; die zugehörige Grunddienstbarkeit wurde inzwischen entfernt.

Variante B zeigt einen eher monolithischen Baukörper, die Rückseite ist durch Rücksprünge und Terrassen aufgelockert. Im EG liegen Büros mit 510 m² BGF, darüber Wohnen 830 m² bzw. 1.110 m² mit Staffelgeschoss. Rückwärtig ist ggf. ein Gemeinschaftsgarten möglich. Die Erschließung von Parkplätzen und Tiefgarage muss wahrscheinlich über das Nachbargrundstück erfolgen, was eine Grunddienstbarkeit erfordert.



Abbildung 22 – Bebauung, Variante B – monolithischer Baukörper²

² Der Entwurfsskizze ist ein Vermesserplan mit den Eintragungen des bestehenden Bebauungsplans hinterlegt. Die „Fläche für Versorgungsanlagen (Umformstation)“ wird nicht mehr benötigt; die zugehörige Grunddienstbarkeit wurde inzwischen entfernt.

Variante C zeigt zwei Baukörper, deren Nutzung durch Treppenhaus / Fuge baulich u. optisch getrennt ist. Der rechte Baukörper Büro mit 500 m² orientiert sich östlich zum bestehenden Bürogebäude, links davon liegt der Baukörper nur für Wohnen mit 665 m² bzw. 810m², wenn ein Staffelgeschoss ausgebildet wird. Private Gärten wären hier möglich, vermutlich aber in der Vermietung nicht gewünscht. Diese Variante erlaubt die Erschließung des Grundstücks über die Ohligser Straße.

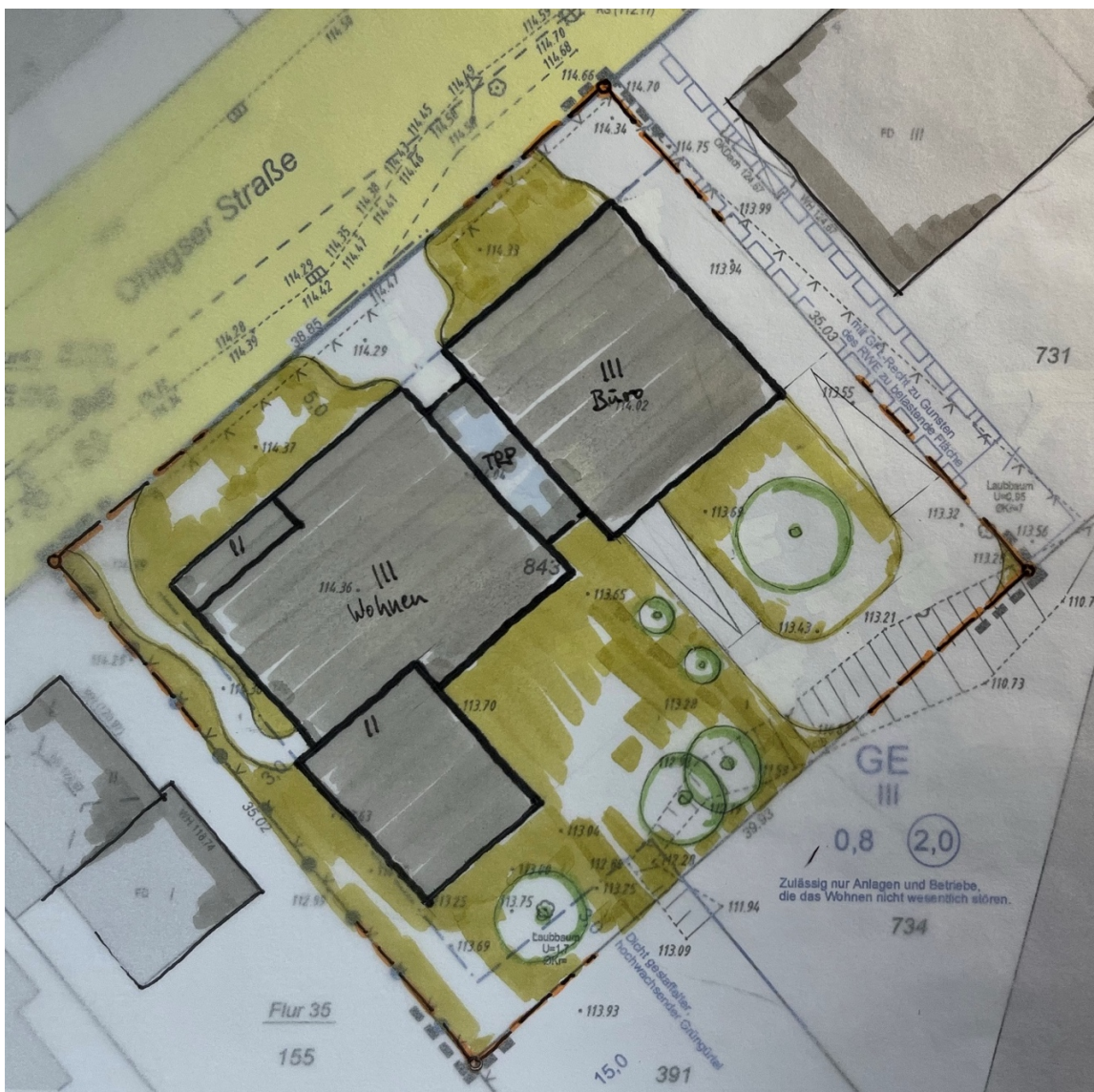


Abbildung 23 – Bebauung, Variante C – zwei Baukörper mit getrennter Nutzung³

³ Der Entwurfsskizze ist ein Vermesserplan mit den Eintragungen des bestehenden Bebauungsplans hinterlegt. Die „Fläche für Versorgungsanlagen (Umformstation)“ wird nicht mehr benötigt; die zugehörige Grunddienstbarkeit wurde inzwischen entfernt.



Abbildung 24 – Straßenansicht Variante C

E.2 Umnutzung Ohligser Straße 37

Das bestehende Gebäude Ohligser Straße 37 beinhaltet

- Büroflächen in fünf Mieteinheiten, von denen vier an zwei Mieter vermietet sind und eine leer steht,
- zwei vermietete Wohnungen,
- eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen, darunter vier Ladeplätze für E-Mobilität,
- mehrere PKW-Stellplätze.

Drei der fünf Mieteinheiten für Büroflächen eignen sich zum Umbau in drei bis sechs Wohnungen, darunter auch die leerstehende.

Der Strom-Hausanschluss wurde in 2024 vergrößert, um das Gebäude bei Teilumbau auf eine Wohnnutzung von der derzeitigen Gasheizung auf Wärmepumpe umstellen und weitere Ladeplätze einrichten zu können. Eine Photovoltaik-Anlage wurde mit derselben Perspektive im Jahr 2023 auf der Dachfläche installiert.

Bei Auszug eines der beiden gewerblichen Mieter ist weiterer Leerstand zu erwarten.

F Erschließung

F.1 Schmutz- und Regenwasser

Das bestehende Gebäude Ohligser Straße 37 entwässert in die Büssingstraße.

Der Neubau auf dem Grundstück Ohligser Straße 39 muss in die Ohligser Straße entwässert werden. Dort ist ein Trennsystem bestehend aus getrennten Schmutz- und Regenwasserkanälen vorhanden.

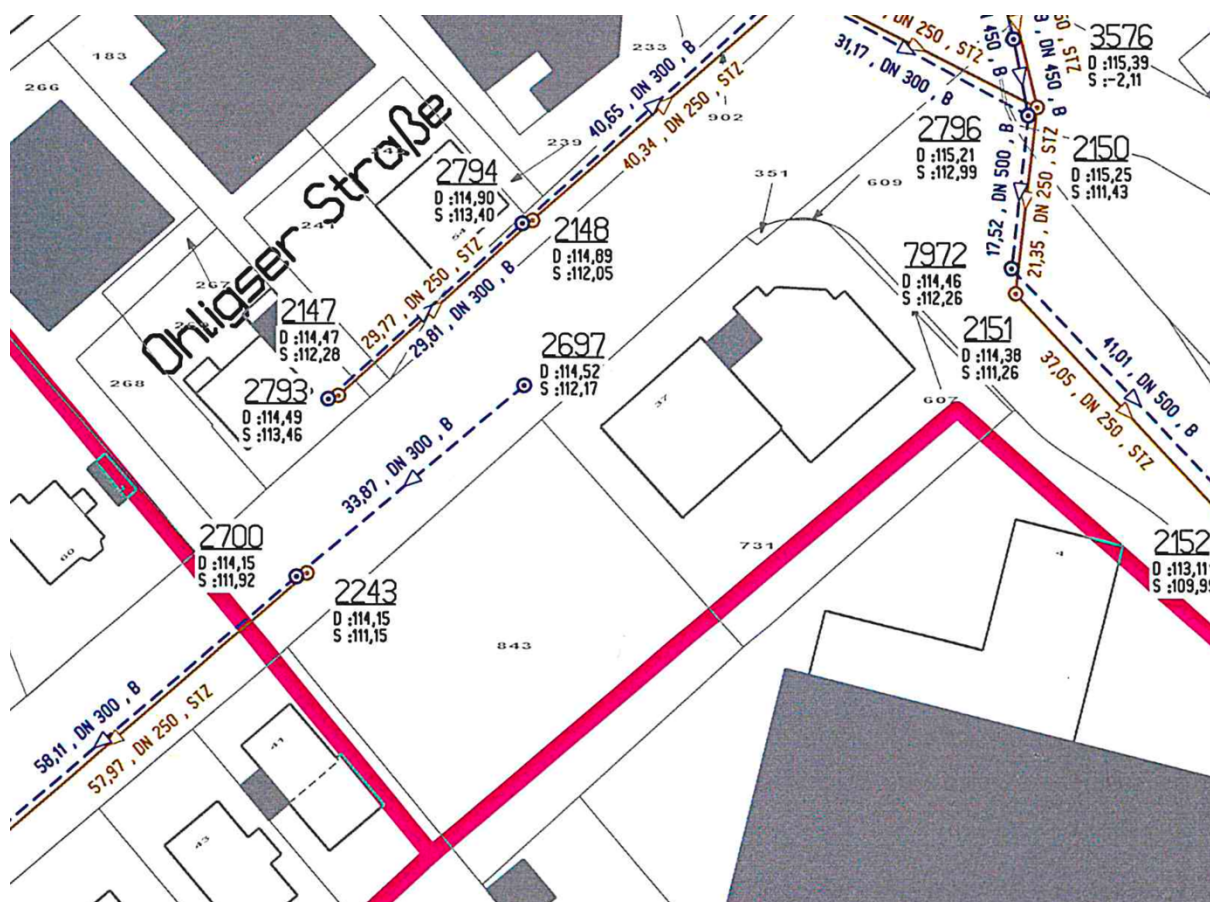


Abbildung 25 – Schmutz- und Regenwässerung

Die vorgestellten Bebauungskonzepte lassen folgende Anforderungen erwarten, die vom bestehenden Kanalnetz erfüllt werden können:

	Spitzendurchfluss	Kanalanschluss	Dimension bestehender Kanal gem. Plan
Regenwasser	34 l/s	DN 250	DN 300
Schmutzwasser	7 l/s	DN 150	DN 250

F.2 Versorgung

Der Neubau Ohligser Straße 39 kann über die Ohligser Straße erschlossen werden mit:

- Wasser – Stadtwerke Haan
- Gas, Niederdruck – Stadtwerke Haan
- Strom, Niederspannung – Westnetz
- Telefon / DSL / Kupferleitung – Telekom
- Antennennetz / DSL – Vodafone
- Glasfaser (Ausbau läuft) – PYÜR

F.3 Verkehr

Fußgänger erreichen den Neubau an der Ohligser Straße 39 über die Ohligser Straße.

Die verkehrstechnische Erschließung mit PKW erfolgt bevorzugt ebenfalls von der Ohligser Straße. Optional kann diese, abhängig vom gewählten Bebauungskonzept, auch über die Büssingstraße und den Parkplatz des benachbarten Grundstücks Ohligser Straße 37 erfolgen. Diese Option wird jedoch aufgrund der hierfür erforderlichen Grunddienstbarkeiten und möglichen Risiken bei der Abstimmung der Fremdrettung mit der Feuerwehr nicht präferiert.

Ausreichende Parkflächen werden im Außenbereich und in der Tiefgarage geschaffen.

G Bäume

Durch die Änderung der zulässigen Nutzung ergibt sich keine Verschlechterung für die Perspektive der bestehenden Bäume auf dem Grundstück Ohligser Straße 39, da dort nach dem geltenden Planungsrecht eine Bebauung zulässig ist.

Auf dem Grundstück müssen bei Realisierung der vorgestellten Bebauungskonzepte mindestens folgende Bäume gefällt werden, die in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Haan fallen:

- 8 Rosskastanien mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm
- 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm
- 1 Eiche mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm

Hierfür können im Gegenzug erfolgen:

- 5 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selbst
- 3 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück Altes Walzwerk 2. Auf diesem Grundstück sind überdies bereits ohne Anforderung bereits 4 Neupflanzungen erfolgt.
- 2 Ausgleichszahlungen

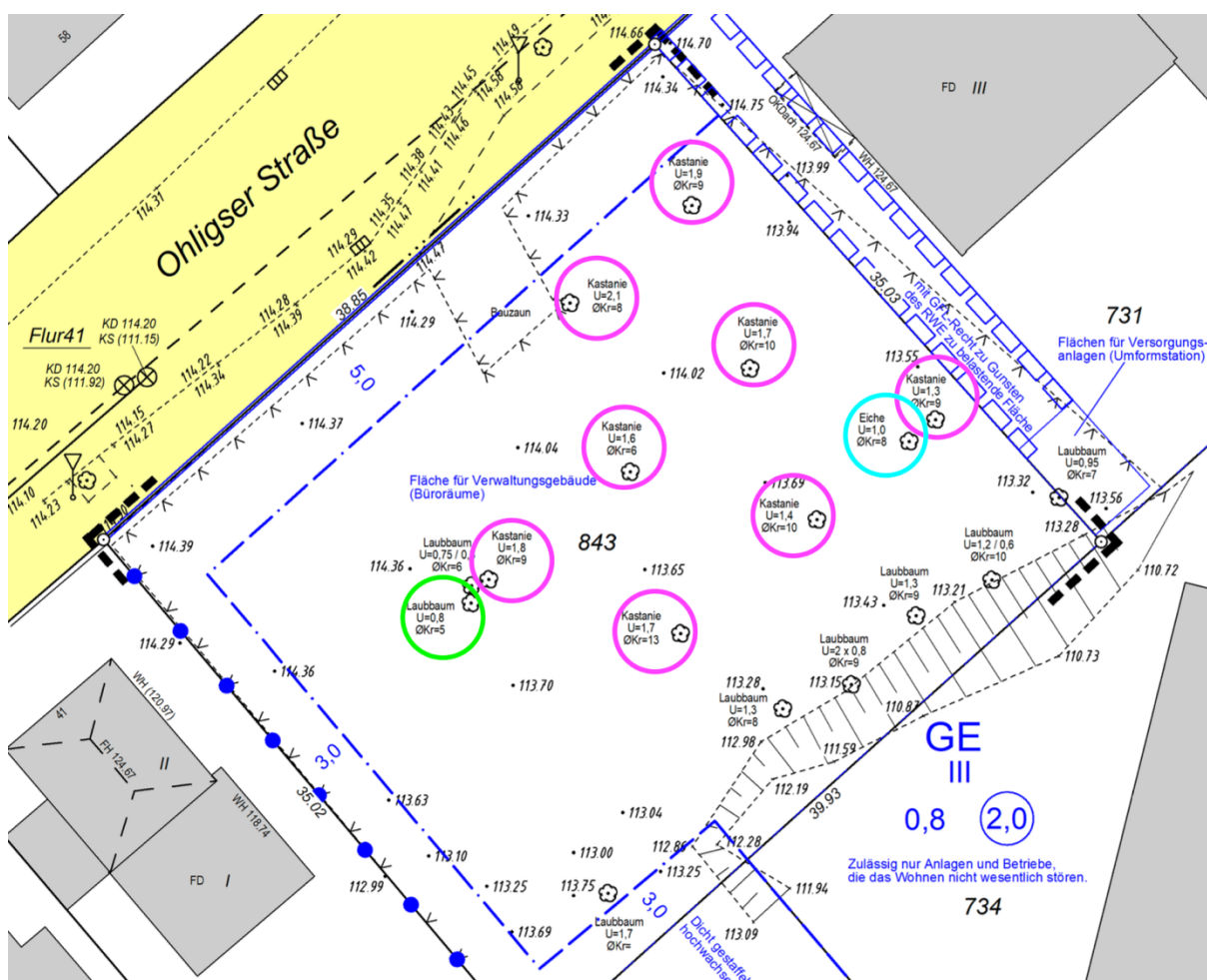


Abbildung 26 – Vermesserplan mit schützenswerten Bäumen⁴

⁴ Im Vermesserplan sind die Eintragungen des bestehenden Bebauungsplans hinterlegt. Die „Fläche für Versorgungsanlagen (Umformstation)“ wird nicht mehr benötigt; die zugehörige Grunddienstbarkeit wurde inzwischen entfernt.

H Baugrund und Grundwasser

Der Baugrund wurde mittels Rammkernbohrungen und schweren Rammsondierungen untersucht und sachverständig bewertet. Die Ergebnisse sind festgehalten im „Geotechnischen Bericht“ über die „Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Ohligser Straße 39 in Haan“ vom 28.04.2022 durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns Consulting GmbH aus Hilden.

Der Bodenaufbau ist grob wie folgt:

- Oberboden (Schicht 1)
Humoser, schluffig-sandig ausgebildeter Oberboden, teilweise stark durchwurzelt und zumindest an der Oberfläche mit grobem Bauschutt wie Ziegel- und Pflastersteinen sowie z.T. mit Glasflaschen durchsetzt, Glas und Asche als Fremddanteile.
- Auffüllung (Schicht 2)
Anthropogene Auffüllungen, die sich überwiegend aus umgelagertem Bodenaushub zusammensetzen und als schluffige bis stark schluffige, schwach bis stark kiesige Feinsande bzw. Fein- bis Mittelsande anzusprechen sind, mit Fremddanteile von Ziegel- und Betonbruch, Asche und Kohle in geringer Konzentration. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt zwischen 0,3 m und 1,1 m. In einem Bereich eine Schlackenlage mit Sand als Nebenanteil, vermutlich von einem überschütteten Fahrweg.
- Hauptterrasse (Schicht 3). Die pleistozänen Hauptterrassensedimente sind als schwach bis stark schluffige, sehr schwach kiesige bis kiesige Fein- bis Mittelsande. Ihre Mächtigkeit beträgt 1,5 m bis 2,0 m. Sie reichen bis in Tiefen von 2,7 m u. GOF.
- Grafenberger Schichten (Schicht 4)
Überwiegend schwach schluffige Feinsande. In Teilen im oberen Abschnitt zudem stark tonige, schwach sandig-kiesige Schluffe und stark schluffige, schwach kiesige Fein- bis Mittelsande der Grafenberger Schichten. Die Mächtigkeit der Schluffe beträgt 0,3 m, die der schluffig-kiesigen Fein- bis Mittelsande 0,7 m. Bis zur Endteufe der Rammkernbohrungen von 5,0 m unter GOF wurden die Feinsande der Grafenberger Schichten nicht durchbohrt. An zwei Ansatzpunkten sind die Feinsande ab einer Tiefen von 4,2 m bzw. 4,0 m unter GOF nass. Hierbei handelt es sich vermutlich um Staunässe oberhalb des Festgesteins. In den oberen Abschnitten sowie an einem Ansatzpunkt sind die Grafenberger Schichten erdfeucht ausgebildet.

Aufgrund der im oberen Bereich umfangreich abzutragenden Auffüllungen ist eine Bauweise mit Keller sinnvoll. Die Gründung kann über Einzel- oder Streifenfundamente oder eine tragende Sohlplatte erfolgen. Die Baugrube muss nachverdichtet werden.

Gemäß Angaben in der ingenieurgeologischen Karte ist im Bereich des Grundstücks kein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet. Eine Grundwasserbeeinflussung der Baumaßnahme ist aufgrund der Geländemorphologie nicht zu erwarten. Bei unterkellelter Bauweise ist jedoch gegebenenfalls mit Schichtwasseranfall zu rechnen.

Tagewasser ist von der Baugrube fernzuhalten. Bei unterkellelter Bauweise ist aufgrund der überwiegend sandigen Ausbildung der Baugruben- bzw. Ausschachtungssohlen nicht mit dem Einstau von Niederschlagswasser in der Baugrube zu rechnen und von einer direkten Versickerung von Oberflächenwasser auszugehen.

I Ergebnis

Der bestehende Bebauungsplan erlaubt auf den Grundstücken Ohligser Straße 37 und 39 die Schaffung von Büroräumen und untergeordneten Wohnungen für Geschäftsführer und Betriebsleiter. Nachbarschaftlich liegen auf allen Grenzflächen in der tatsächlichen Nutzung ausschließlich Wohn- und Büronutzung, mit der Ausnahme der südlichen Lagerhalle, die jedoch keine Erschließung zum Grenzbereich hat.

Daher erscheint eine Änderung des Planungsrechts für die beiden Grundstücke vom Gewerbe- in ein Mischgebiet möglich und sinnvoll, auch weil eine dann vergleichbare Situation in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorliegt. Das bestehende, benachbarte Gewerbe würde hierdurch nicht eingeschränkt, da es bereits entsprechend der Vorgaben im bestehenden Bebauungsplan die Belange der angrenzenden Wohnbebauung schützt.