

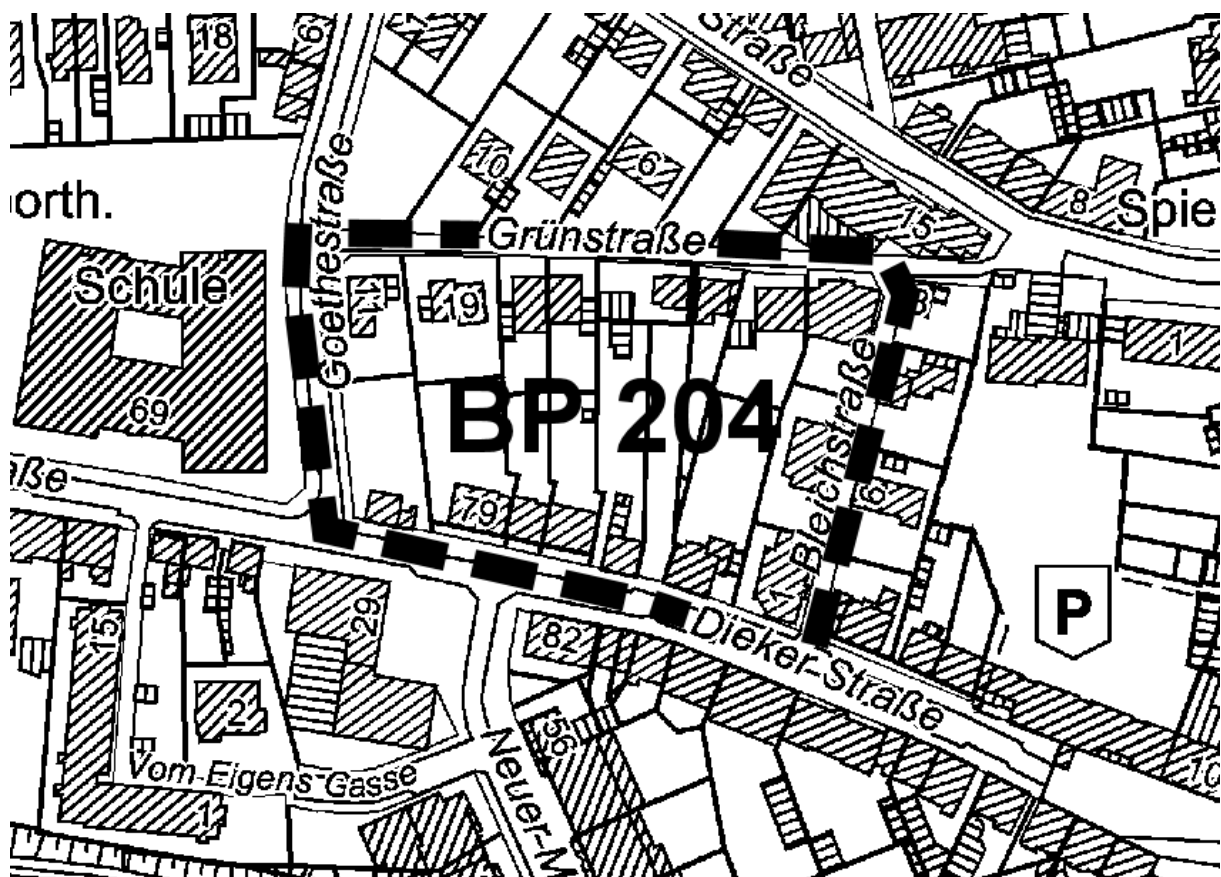


Amt für Stadtplanung und Vermessung

**Bebauungsplan Nr. 204
„Dieker Straße/ Grünstraße“**

Begründung - Vorentwurf

Stand: 06.05.2024



© Geobasisdaten Kreis Mettmann, ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel der Planung	1
2	Abgrenzung des Plangebiets	2
3	Vorgaben und Bindungen	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Landschaftsplan/ Naturschutzrecht	2
3.4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	2
4	Bestehendes Planungsrecht	5
5	Städtebauliche Situation	5
5.1	Stadtgeschichtliche Entwicklung	5
5.2	Bau- und Nutzungsstruktur	6
5.3	Erschließung und ruhender Verkehr	6
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Altlasten und Altstandorte	7
5.6	Störfallbetriebe	7
6	Planungskonzept	8
6.2	Städtebauliches Konzept	9
6.3	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7	Planverfahren	12
7.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	12
7.2	Verfahrensverlauf	13
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1	Maß der baulichen Nutzung	13
8.2	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	14
8.3	Stellplätze und Garagen	16
8.4	Pflanz- und Erhaltungsflächen / grünordnerische Maßnahmen	16
8.5	Örtliche Bauvorschriften	17
8.6	Hinweise	17



9	Auswirkungen der Planung	18
10	Prüfung der Umweltbelange	19
10.1	Schutzgut Mensch	19
10.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt	20
10.3	Schutzgut Boden/ Fläche	22
10.4	Schutzgut Wasser	22
10.5	Schutzgut Kulturelles Erbe	22
10.6	Schutzgut Klima/ Luft	23
10.7	Schutzgut Landschaft.....	23
11	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
11.2	Begrenzung der Flächeninanspruchnahme	23
11.3	Gebäudetypologie / Baukörper	24
11.4	Nachhaltige Energieversorgung	24
11.5	Begrünung und Stadtklima	24
11.6	Hochwasserschutz und Niederschlagsversickerung	25
12	Bodenordnung	25
13	Städtebauliche Kennwerte	25

1 Erfordernis und Ziel der Planung

In Haan besteht nach jüngster Ermittlung ein großer Bedarf an gut erschlossenen Wohnbauflächen in innerstädtischer und innenstadtnaher Lage. Der vorhandene Siedlungsbereich als Potential der Nachverdichtung bietet eine flächensparende und somit nachhaltige Möglichkeit, attraktive Wohnbauflächen in infrastrukturell bereits erschlossenen Gebieten zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am Rande der Haaner Innenstadt im unbeplanten Innenbereich.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit entlang der Dieker Straße sowie einer niedrigen Einzel- und Doppelhausbebauung an der Grünstraße aus. Der Blockinnenbereich dazwischen ist durch große Freiflächen und private Hausgärten geprägt. Ziel der Planung ist einerseits der Erhalt der Baustruktur und andererseits die Steuerung einer maßvollen Wohnbauentwicklung, auch in Bezug auf die historische und sich aus der nahe gelegenen Innenstadt heraus entwickelnden Struktur. Aufgrund der Heterogenität besteht die Gefahr einer ungesteuerten, auf die kleinteilige Bebauung entlang der Grünstraße übergreifenden maßlosen baulichen Entwicklung und somit der Entstehung bodenrechtlicher Spannungen im Quartier. Um dieser Zunahme frühzeitig entgegenzuwirken, soll eine behutsame bauliche Fortentwicklung und Anpassung im Quartier planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Mit der Erhaltungssatzung „Haan – Innenstadt“ und der Gestaltungssatzung „Innenstadt Haan“ stehen bereits wichtige Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen und baugestalterischen Entwicklung zur Verfügung. Ergänzungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Vor diesem Hintergrund bietet sich das Instrument des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB an. Die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB bleibt bestehen und wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans wirksam ergänzt. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes angebracht und erforderlich.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der vorhandenen, kleinteiligen Einfamilien-/ Doppelhausbebauung im Bereich der Grünstraße,
- Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen offener und verdichteter Bebauung im Bereich der Goethestraße,
- Sicherung einer verdichteten Bebauungsstruktur im Bereich der Dieker Straße,

- Wahrung des durchgrünten Gebietscharakters der historischen Haaner Innenstadt durch den Erhalt des den Blockinnenbereich prägenden Gartenlandes als private Gartenflächen

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Haaner Innenstadt in der Gemarkung Haan, Flur 16 mit den Flurstücken 29, 28, 27, 104, 391, 418, 580, 247, 657, 313, 640, 639, 638, 435, 438, 658, 660, 659, 443, 444, 579, 446, 448, 245. Es wird durch die Grünstraße im Norden, die Dieker Straße im Süden, die Goethestraße im Westen und die Bleichstraße im Osten begrenzt. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan für die Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan/ Naturschutzrecht

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

3.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) mit dem Ziel in Kraft getreten, die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren länderübergreifend zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele des BRPH in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden insbesondere folgende Ziele des BRPH berücksichtigt:

Ziel I.1.1

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Um die Auswirkungen durch Flusshochwasser bewerten zu können, wurde geprüft, ob das Plangebiet innerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiets liegt. Darüber hinaus wurden die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV NRW) aus dem Jahr 2019 gesichtet. Diese Prüfung hat ergeben, dass sich das Plangebiet weder innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes für Hochwasser befindet. Dementsprechend besteht für den Bereich weder eine Gefahr noch ein Risiko für Hochwasser, das im Mittel alle 10 bis 20 bzw. 100 Jahre auftritt (HQhäufig bzw. HQ100) noch für Extremhochwasser, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (HQextrem).

Um die Auswirkungen durch Starkregenereignisse bewerten zu können, wurde die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) aus dem Jahr 2021 ausgewertet. Demnach wird das Plangebiet bei seltenen (100-jähriger Niederschlag) und extremen Starkregenereignissen (90 mm Niederschlag/Stunde) teilweise überflutet. Hierbei handelt es sich jedoch im Wesentlichen um Überflutungen mit geringen Einstautiefen im Bereich von 0,1 bis 0,5 m. Höhere Einstautiefen im Bereich von 1,0 bis 2,0 m werden lediglich an wenigen topographischen Tiefpunkten prognostiziert. Fließgeschwindigkeiten von mehr als 0,2 m werden im gesamten Plangebiet nicht angezeigt. Fließgeschwindigkeiten im Bereich von 0,2 bis 0,5 m sind lediglich außerhalb des Plangebiets auf der Dieker Straße bzw. in geringerem Maße auch auf der Bleichstraße südlich bzw. westlich des Plangebiets zu erwarten.

Ziel I.2.1

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Aufgrund der großen Entfernung zu oberirdischen Gewässern von bedeutender Größe und der deutlich höheren Geländehöhe gegenüber dem nahegelegenen Sandbach besteht im Kontext des Klimawandels keine erhöhte Gefahr durch Flusshochwasser im Bereich des Plangebiets.

Auch im Hinblick auf Starkregenereignisse ist eine Verschlechterung der derzeitigen Situation kaum denkbar, da durch die topographische Höhenlage des Plangebiets Niederschlagswasser nach Süden abfließt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich Starkregenereignisse im Plangebiet häufen können. Hinzu kommt, dass sich auch in der näheren Umgebung des Plangebiets keine stark betroffenen Bereiche befinden, die in Zukunft die geplanten Nutzungen gefährden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen darüber hinaus dazu bei, dass das vorhandene Retentionspotenzial im Plangebiet erhalten wird und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse abzumildern.

Ziel II.1.3

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“*

Für das Plangebiet wird in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW der Bodentyp Braunerde angegeben. Entsprechend der Darstellung im Geoportal NRW gehört das Plangebiet nicht zu den Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen. Demnach besteht keine hochwassermindernde Wirkung des Bodens, die zu erhalten wäre. Unabhängig davon wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine größere Flächenversiegelung vorbereitet. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, beispielsweise zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mithilfe derer das vorhandene Retentionspotenzial des Bodens im Plangebiet langfristig gesichert wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gefährdung durch Hochwasser im Plangebiet gering ist und potenzielle wie auch zukünftige Gefährdungen durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausreichend gemindert werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die an das Plangebiet östlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48c „Tiefgarage Obere Diekerstraße“, welcher den Gebäudebestand entlang der Bleichstraße als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Darüber hinaus definiert der Bebauungsplan für diese Bebauung eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Festgesetzt ist zudem die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Satteldächern. Daran anschließend, weiter östlich, in Richtung innerstädtische Einkaufszone sind Kerngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen sowie konkreten Höhenangaben festgesetzt.

Die angrenzenden Flächen südlich der Dieker Straße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 b II „Stadtmitte West“. Dieser setzt den Gebäudebestand als Mischgebiet fest. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan hier eine GFZ von 0,8 sowie eine GRZ von 0,6 vor. Festgesetzt sind zudem die geschlossene Bauweise sowie Satteldächer.

Sowohl die angrenzenden Bereiche in westlicher Richtung, mit der Grundschule Mittelhaan, und in nördlicher Richtung befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Für diese Gebiete liegen keine Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

5 Städtebauliche Situation

5.1 Stadtgeschichtliche Entwicklung

Das Straßenkarree Dieker Straße, Goethestraße, Grünstraße und Bleichstraße bildet die historische Entwicklung der Haaner Innenstadt exemplarisch ab. So finden sich hier neben einfachen, teils schieferverkleideten, eingeschossigen Wohngebäuden aus dem frühen 19. Jahrhundert vereinzelte gründerzeitliche Wohngebäude, Geschosswohnungsbau der Wiederaufbauphase aus den 1950er Jahren bis hin zu neuzeitlichen Wohngebäuden der 1980er bis 2000er Jahre. Der Innenbereich dieses Karrees ist durch Hausgärten geprägt, welche noch an die ursprüngliche, offene Siedlungsstruktur

dieses Stadtquartiers als ehemaliger Übergangsbereich vom Ortskern in die freie Landschaft erinnern.

5.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Während die Bebauung entlang der Grünstraße durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist und nur an der Einmündung der Bleichstraße zweigeschossig verdichtet ausgeprägt ist, stellt sich die Dieker Straße als ehemalige Ausfallstraße der Innenstadt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude stärker verdichtet dar. Entlang der Goethestraße stoßen die offenen Gärten des Quartiers in Form der beiden Eckgrundstücke aneinander, sodass die Freiflächen und die Gartenlandschaft des Blockinnenbereiches hier in den Straßenraum hineinwirken.

Auf der östlichen Seite befinden sich entlang der Bleichstraße ebenso ein- bis zweigeschossige freistehende Wohngebäude, woran großflächig überbaute Einzelhandelsflächen mit Tiefgarage angrenzen. Das westlich anschließende Straßenkarree ist durch die baulichen Anlagen der städtischen Grundschule Mittelhaan geprägt. Das noch weiter westlich daran anschließende Straßenkarree der Düppel- und Alsenstraße ist mit einer offenen Randbebauung stark verdichtet und weist große Bautiefen auf. Die nördlich der Grünstraße vorhandene Bebauung des Dreiecks Grün-/ Goethe-/ Ellscheider Straße ist bis auf den spitz zulaufenden, östlichen Eckbereich ausschließlich durch ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau geprägt. Südlich grenzt eine geschlossene Blockrandbebauung mit drei bis vier Geschossen an, die bis zum Marktplatz reicht. In den oberen Geschossen wird gewohnt, die Erdgeschosslagen sind zumeist mit Geschäften belegt.

5.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die Goethe-, Dieker-, Bleich- und Grünstraße verkehrlich erschlossen. Über die unweit entfernte Bundesstraße 228, die mitten durch Haan führt, erreicht man in jeweils ca. 10 Autominuten die Autobahnanschlüsse Haan Ost und Haan West. Das Plangebiet ist folglich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Am Alten Markt, in ungefähr 5 Gehminuten entfernt, halten verschiedene Buslinien, die das Plangebiet an das städtische und regionale ÖPNV-Netz anbinden. Eine Schnellbusverbindung führt von dort über die Autobahn auch bis in die Innenstadt nach Düsseldorf. Westlich vom Plangebiet, auf der Düppelstraße in ca. 5 Gehminuten entfernt führen zwei Buslinien entlang. Der Haaner Bahnhof, der die Stadt an das überregio-

nale Bahnnetz anschließt, ist in ungefähr 20 Gehminuten nach Westen an der Bahnhofstraße erreichbar. Damit besteht eine gute Anbindung an das städtische und regionale ÖPNV-Netz.

Auf der Dieker Straße bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. An der oberen Diekerstraße in Richtung Fußgängerzone befindet sich eine Tiefgarage.

Fußläufig ist man in nur 5 Gehminuten sowohl auf dem Alten Markt als auch auf dem Neuen Markt in der Haaner Innenstadt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur wird über die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Eine besondere Relevanz der Planung in Bezug zur Entwässerung ist nicht gegeben, da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden und Flächenversiegelungen durch bauliche Erweiterungen nur in geringem Maße ermöglicht werden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG besteht für das Plangebiet die grundsätzliche Verpflichtung, das anfallende, gefasste Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Da die Grundstücke jedoch bereits erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden sind, entfällt gemäß § 44 LWG für das Plangebiet die Pflicht für eine örtliche Versickerung des gefassten Niederschlagswassers. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erfolgt deshalb ebenfalls über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

5.5 Altlasten und Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich keine Fläche, die im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet ist. Auch liegen keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

5.6 Störfallbetriebe

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

Im Stadtgebiet von Haan ist derzeit ein Betrieb gemeldet, welcher mit Gefahrstoffen umgeht und unter die Störfall-Verordnung fällt (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich wurde durch das Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros für Anlagensicherheit Winkelhüsener aus Neuss (Gutachten Fassung: 02/2020) ermittelt, woraus sich ein angemessener betriebsbezogener Abstand von 50 m ergibt, der von der Werksgrenze aus bemessen wird und von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung, wie Wohngebäude oder öffentlich genutzte Gebäude einzuhalten ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 204 liegt in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zu diesem Betrieb und somit deutlich außerhalb des 50-m-Bereichs. Eine Relevanz für die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben.

6 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ gemäß § 13a BauGB soll als Maßnahme der Innenentwicklung ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an innenstadtnahem Wohnraum in Haan geleistet werden.

Die wohnbauliche Nachverdichtung des unbepflanzten Bereichs zwischen Dieker Straße und Grünstraße im Sinne der Bewahrung und behutsamen Fortentwicklung der vorhandenen Situation macht hier die Planung erforderlich. Hierbei ist, wie bereits in Kapitel 1 dargestellt, der Erhalt des Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen Haaner Innenstadt als städtebaulicher Belang in die Bauleitplanung zu integrieren. Um die im Kapitel 1 genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, wurde zum Aufstellungsbeschluss festgelegt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mindestens Festsetzungen zur Höhe, Breite und Tiefe baulicher Anlagen sowie zur Einfriedung und Vorgartengestaltung getroffen werden sollen:

Entwicklung der Gebäudehöhen

- Grünstraße 9, 11, 15, 17 und 19 sowie Goethestraße 11: Begrenzung auf 2 Vollgeschosse, zweites Vollgeschoss als Drempelgeschoss im Dach
- Goethestraße, Bleichstraße und Gebäude Grünstraße 7 und 5: Begrenzung auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Dieker Straße: Festsetzung von 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss

Fassadenbreiten und Bautiefen

- Festsetzung von bestandsbezogenen, maximalen Gebäudelängen und maximalen Bautiefen entlang der Grünstraße und der Goethestraße
- Festsetzung von maximalen Bautiefen entlang der Bleichstraße und der Dieker Straße

Erlebniswert Stadtraum – Gartenstadt

- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen, Hecken und zur Anpflanzung von Bäumen aus städtebaulichen Gründen

Entsprechend den beschlossenen Zielen (Kapitel 1 und 6) wurden zwei Entwürfe erarbeitet; wobei beide Varianten die Bestandssicherung vorsehen und sich in der baulichen Fortentwicklung darin unterscheiden, dass die erste Variante sehr geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten und die zweite etwas mehr Erweiterungen der vorhandenen Bebauung vorsieht. In beiden Entwürfen bleibt der prägende grüne Blockinnenbereich zur Nutzung als privater Rückzugs- und Ruheraum erhalten.

6.2 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurden zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes erarbeitet, um im Plangebiet die verschiedenen Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung aufzuzeigen, und um eine Diskussionsgrundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung anzubieten.

Variante 1: Bestandssicherung und geringfügige bauliche Erweiterung

Ziel und Merkmal des Entwurfes ist die planerische Sicherung des Gebäudebestandes in diesem sensiblen innerstädtischen Übergangsbereich. So werden die Kanten der Wohngebäude allseitig aufgenommen und exakt daran entlang Baugrenzen gezogen. Nur durch untergeordnete Bauteile, die die Baugrenzen bauordnungsrechtlich überschreiten dürfen, sind bauliche Erweiterungen und Anbauten in geringfügigem Maße möglich. Im Kontext der Innenstadt wird mit diesem Entwurf die heterogene Baustruktur im Plangebiet von dichter Bebauung entlang der Dieker Straße zur offenen Einzelhausbebauung entlang der Grünstraße bewahrt und gesichert.

Weiterhin werden die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen vorgegeben. Sie orientieren sich an dem Bestand und dem Höhenniveau der vorhandenen Bebauung, gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ermöglichen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem wohnumfeldverträglichem Maße. Die gewählten maximalen Gebäudehöhen gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bestandsgebäude und mögliche Erweiterungen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier sichergestellt werden können. Prinzipiell soll die Bebauungsdichte innerhalb des innenstadtnahen Quartiers somit leicht erhöht werden, um den bestehenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, jedoch ist die Planung an die örtlichen Dichtewerte angelehnt. Dazu trägt auch bei, dass die bestehenden Wohngärten von Bebauung frei bleiben und weiterhin gärtnerisch genutzt werden sollen. So soll die grüne Lunge des Quartiers als Rückzugs-, aber

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße/ Grünstraße“

auch Spielbereich unverändert erhalten bleiben. Bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die der Wohn- und Gartennutzung dienen, sind auf der Freifläche ausnahmsweise zulässig und können ergänzend wirken. So wird der in einem innenstädtischen Bereich selten hohe Freiflächenanteil auch für die Zukunft geschützt.

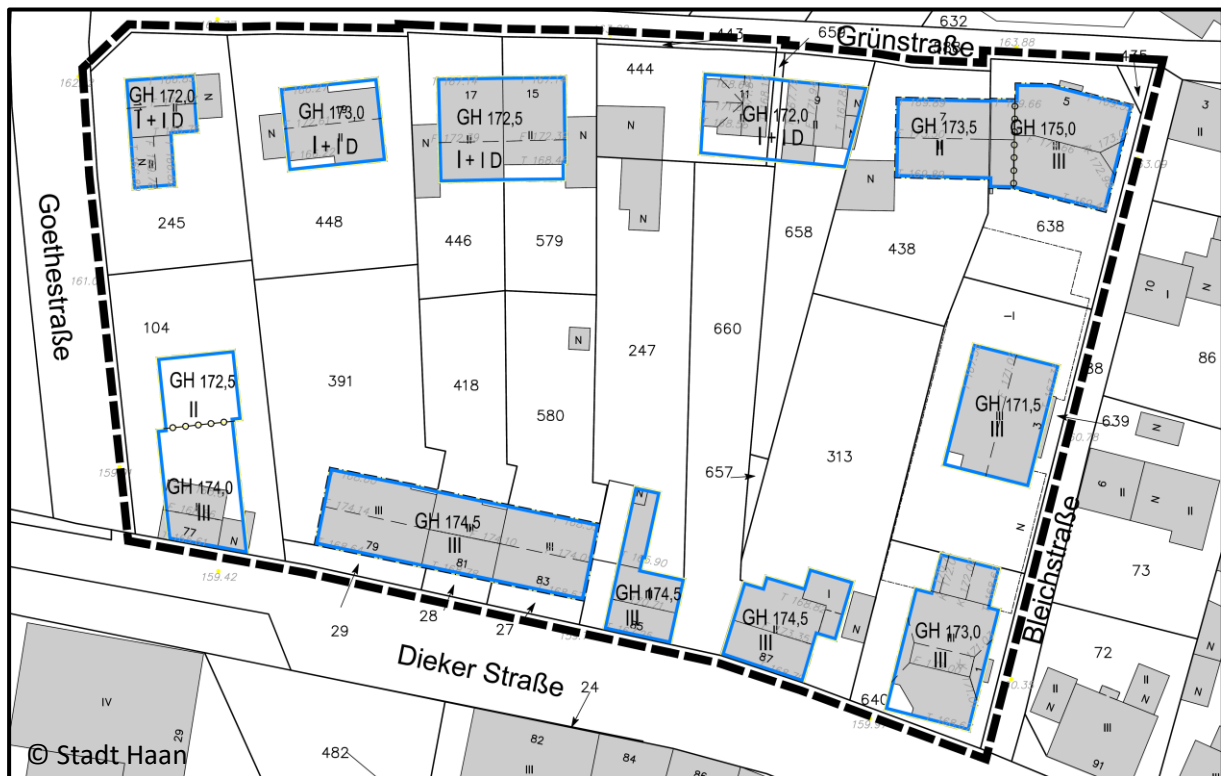


Abbildung Variante 1; maßstablos, genordet

Variante 2: Bestandssicherung und größere, maßvolle bauliche Entwicklung

Um einer flächensparenden Wohnraumversorgung nachzukommen, wird auch in dieser Entwurfsvariante die vorhandene Bebauung entlang der Grün- und Dieker Straße gesichert, in dem sie mittels Baugrenzen etwas großzügiger, aber maßvoll umrissen wird, um bauliche Änderungen und Ergänzungen zu ermöglichen. Untergeordnete Bauteile können die Baugrenzen bauordnungsrechtlich geringfügig überschreiten, so dass weitere Anbauten möglich sind. Durch die Festsetzung der Baugrenzen entsteht sowohl an der Grünstraße als auch an der Dieker Straße eine offene und durchlässige Randbebauung. Das Gebäude Bleichstraße 3 steht allein zwischen der entlang der Grün- und Dieker Straße verlaufenden rahmenbildenden Bebauung und fasst das Plangebiet nach Osten ein. Aufgrund seiner Alleinstellung wird es als einziges im Plangebiet mittels eines eigenständigen Baufensters gesichert. Um auch die gegenüber-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße/ Grünstraße“

liegende Schmalseite entlang der Goethestraße baulich einzufassen, wird das Bau- fenster entlang der Dieker Straße nach Norden über Eck gezogen. Insgesamt soll unter Beachtung festgesetzter maximaler Fassadenbreiten entlang der Grün- und Goethestraße und der notwendigen Abstandflächen eine offene Blockrandbebauung mit großer innerer Freifläche geschaffen werden.

Weitere Entwurfsmerkmale, wie Gebäudehöhen, Geschossigkeit und Freiflächen sind der ersten Variante gleich.

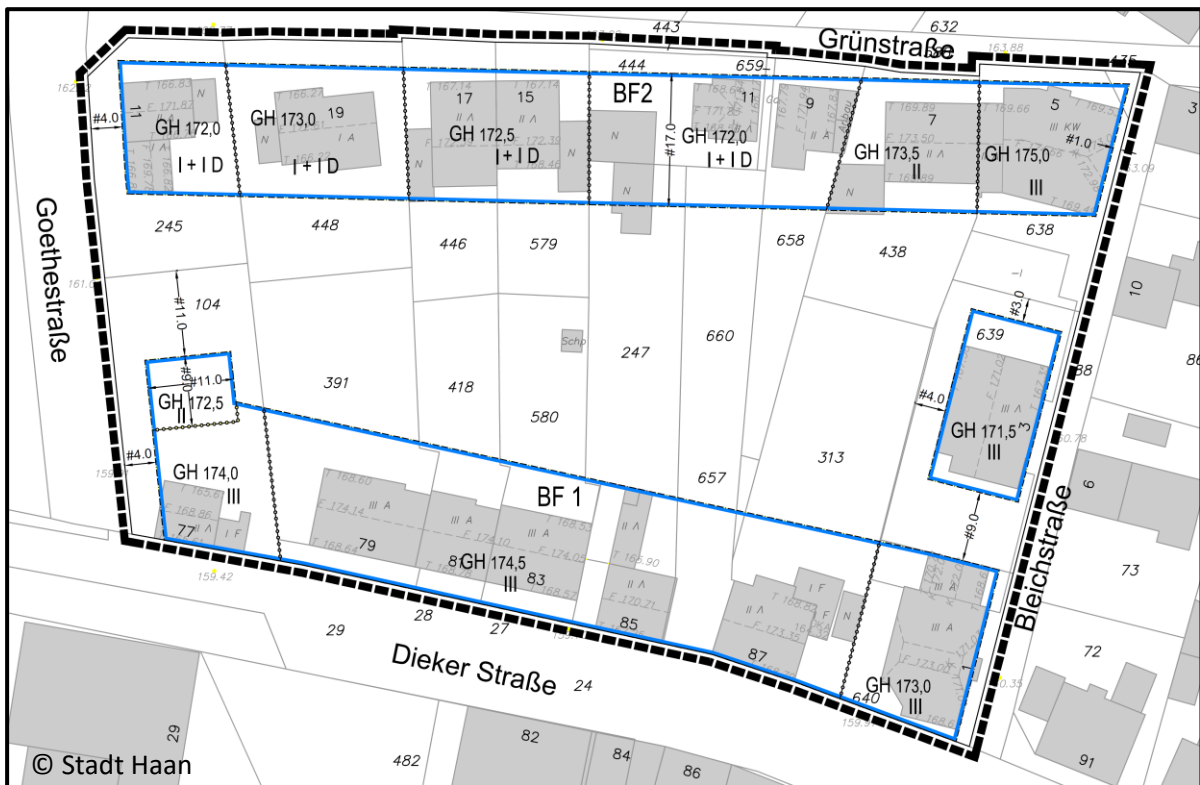


Abbildung Variante 2; maßstabslos, genordet

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur das Maß (Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe) und die überbaubaren Grundstückeflächen regelt, beurteilen sich die weiteren Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 BauGB.

Mit dem Nachverdichtungsvorhaben unterstützt die Stadt Haan innenstadtnahes Wohnen für Jung und Alt. Kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt können so geschaffen werden. Es wird das Ziel verfolgt, die bauliche und freiräumliche Sicherung und Erweiterung zu verwirklichen, um die gut erschlossene, innenstadtnahe Fläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient zu nutzen und behutsam nachzuverdichten. Somit soll im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

6.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt in beiden Varianten wie bislang von dem an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz.

Hinsichtlich der Organisation des ruhenden Verkehrs gilt für die vorhandene Bebauung Bestandsschutz. Sollte es zu einer Nutzungsänderung o.ä. kommen, gelten jedoch wie für eine Neuplanung die gleichen Vorgaben und Werte aus der derzeit gültigen Stellplatzsatzung.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung zur Bestandssicherung handelt, ist das Plangebiet bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen nicht neu errichtet werden.

7 Planverfahren

7.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren wird im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Ziel der Planung ist die Bewahrung und behutsame Fortentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 9.029 m². Somit liegt die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgesehen werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungen wird in diesem Planverfahren

aber dennoch nicht verzichtet, um eine qualitätvolle Planung gewährleisten zu können.

7.2 Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 24.06.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 „Dieker Straße/ Grünstraße“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 61/027/2021).

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung eine Vorentwurfsplanung in zwei Varianten erarbeitet, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau in seiner Sitzung am 04.06.2024, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, vorgelegt werden.

Im Anschluss soll die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden im Rahmen einer Online-Beteiligung über das Landesportal „Beteiligung NRW“ frühzeitig beteiligt werden. Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird die Planung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau zum Beschluss der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB vorgelegt. Anschließend erfolgt diese für die Dauer eines Monats. Im Anschluss werden die Eingaben miteinander und gegeneinander abgewogen und die Planung eingearbeitet. Danach wird der Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ dem Rat der Stadt Haan zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die zuvor genannten Ziele zu erreichen, wurden sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen getroffen. Diese werden im Folgenden im Einzelnen begründet.

8.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Steuerung der Geschoss- und Höhenentwicklung, auch in Bezug auf die bestehenden Geländeunterschiede, soll der Erhalt des historisch gewachsenen Ge-

bietscharakters erzielt werden. Dies betrifft insbesondere die Schaffung eines Übergangs von höherer, dreigeschossiger Bebauung an der Ecke Dieker Straße bis hin zu niedrigerer, zweigeschossiger Bebauung entlang der Grünstraße.

Vor diesem Hintergrund wird die Zahl der Vollgeschosse im Straßenabschnitt Grünstraße 9 – 19 auf zwei begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss in Orientierung an die hier vorherrschende Bebauung im Dachgeschoss liegen muss. Unter Einhaltung der maximal vergebenen Gebäudehöhen sind demnach Drenpel erlaubt. Entlang der Dieker Straße sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig, da hier eine höhere Dichte prägend ist, die sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite widerspiegelt. An der Bleichstraße und im Kreuzungsbereich Bleichstraße/ Grünstraße sind in den letzten Jahren neue Gebäude entstanden, die mit Blick auf die Herstellung einer gestaffelten Höhenentwicklung zwischen Dieker Straße und Grünstraße in ihrer Baumasse bereits das vertretbare Maß der Umgebung ausnutzen. Dasselbe gilt für den geplanten Neubau an der Goethestraße. Dementsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse in Orientierung an die vorhandenen Baukörper auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen werden so wie auch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse separat für die einzelnen Gebäude (Variante 1) bzw. Baufenster (Variante 2) (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt. Dadurch reagiert die Planung auf die vorhandene Topografie des Plangebiets und dessen Umgebung. Bei der Bestimmung der (maximalen) Gebäudehöhe ist der First maßgebend. Die Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen an den Höhen der Bestandsbebauung. Gleichzeitig sind diese so gewählt, dass für Ein- und Mehrfamilienhäuser typische Geschosshöhen für die jeweils angedachten Geschossigkeiten realisiert werden können. Darüber hinaus bieten die Höhenfestsetzungen Spielraum, um entsprechend den Bestimmungen der Gestaltungssatzung Innenstadt-Haan im gesamten Plangebiet Satteldächer realisieren zu können.

8.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)

In Entwurfsvariante 2 ist es notwendig maximal zulässige Gebäudelängen vorzugeben. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der kleinteiligen offenen Baustruktur werden entlang der Grünstraße und der Dieker Straße maximal zulässige Gebäudelängen von max. 20,0 m und max. 35,0 m vorgegeben. Damit wird erreicht, dass durch Zusammenlegung von Grundstücken keine geschlossene Baustruktur entsteht, die nicht mehr mit den nördlich und westlich angren-

zenden offenen Bauweisen harmonieren. Da in der Variante 1 alle bestehenden Gebäude exakt auf ihre vorhandene Kubatur gesichert werden, ist die Vorgabe der Bauweise bzw. von Gebäudelängen nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sorgen dafür, dass der gewünschte offene Charakter entlang der Grünstraße und der Goethestraße erhalten bleibt und massive Baukörper nicht möglich sind.

Die beiden zur Entscheidung vorliegenden Varianten zeichnen sich insofern voneinander ab, dass in Variante 1 die für die Bewertung überbaubarer Fläche maßgeblichen bestehenden Hauptanlagen bzw. Wohngebäude jeweils einzeln exakt eingefasst und gesichert werden. In Variante 2 werden dagegen die vorhandenen Hauptanlagen ebenfalls aufgenommen, aber durch weiträumigere Baufenster und einen Blockrand bildenden Rahmen gesichert. Durch die etwas großzügiger bemessenen Baufenster wird in dieser Version die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, aber auch ein verträglicher Spielraum zur ergänzenden Ausgestaltung der Grundstücksflächen und der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht. Die offene Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern und teils auch Geschosswohnungsbau bleibt auch in diesem Entwurf weiterhin gewahrt, in dem entlang der Grün- und Goethestraße maximal zulässige Fassadenbreiten vorgegeben werden und die bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächen zu beachten sind.

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf in beiden Entwürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um bis zu maximal 3,0 m überschritten werden. Durch die Zulassung begrenzter Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible Gebäudegestaltung ermöglicht. Damit wird dem Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches sowie einer städtebaulich vertretbaren Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

Insgesamt wird dem Planungsziel, eine massive bauliche Verdichtung in diesem Bereich zu verhindern, in beiden Varianten Rechnung getragen. Der Übergang von dichter Bebauung entlang der Dieker Straße zu kleinteiliger Bebauung entlang der Grünstraße bleibt auch in Zukunft erhalten.

Im Bebauungsplan ist keine GR oder GRZ festgesetzt, jedoch haben die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster eine überbaubare Grundstücksfläche von

2.280,0 m² in Variante 1 und von ca. 4.550,0 m² in Variante 2. Aktuell sind im Plangebiet ca. 2.000,0 m² mit Hauptanlagen überbaut. Damit ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung von maximal 280,0 m² in Variante 1 und maximal 2.550,0 m² in Variante 2. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere bei Variante 2 die gesamthafte Ausnutzung der überbaubaren Flächen aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen nicht möglich ist.

8.3 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten einschließlich ihrer Einhausung dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten. Dies dient insbesondere dazu, Tiefgaragen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes zu ermöglichen und dabei das Siedlungsbild zu wahren.

8.4 Pflanz- und Erhaltungsflächen / grünordnerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert, sind keine entsprechenden Pflanzmaßnahmen festzusetzen. Unabhängig von der Eingriffsregelung ergeben sich aus sonstigen städtebaulichen Belangen Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden deshalb im Plan Festsetzungen zum Anlegen von wasseraufnahmefähigen Vegetationsflächen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Außerdem wird die intensive Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen in den Bebauungsplan vorgeschrieben, um im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zukünftig zunehmende Starkregenereignisse Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zu treffen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem explizit formulierten Planungsziel zur Wahrung des durchgrüneten Gebietscharakters gerecht werden. Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

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

8.5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans baulich genutzt werden, als geschlossene und wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen anzulegen. Hierdurch soll die Begrünung des Plangebietes, welche wie bereits beschrieben auch positive Effekte für das lokale Mikroklima aufweist, sichergestellt werden.

8.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von bis maximal 0,80 m nicht überschreiten. Werden zur Einfriedung einheimische, standortgerechte Hecken oder mit einer solchen Hecke hinterpflanzte offene Zaunarten wie Maschendraht- oder Stabgitterzäune verwendet, dürfen sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzungen soll der offene Gebietscharakter und die Durchgrünung des Plangebietes gesichert und der Gartenstadtcharakter bewahrt werden.

8.5.3 Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung, und um die Entstehung eines abgestimmten Siedlungsbildes zu unterstützen, sind Abfallbehälter durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken so einzufassen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

8.6 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise auf fachgesetzliche Bestimmungen dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherrschaft und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen der Gefahrenabwehr (Kampfmittel),

der Bodendenkmalpflege sowie den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden.

8.6.1 Kampfmittel

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln; eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die Stadt Haan, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten

8.6.2 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer_in und der/die Leiter_in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

8.6.3 Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brutgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- bzw. der Wochenstubenzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, vorzunehmen. Zu Beginn der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass aktuelle Nester, Baumhöhlen und Sommerquartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkungen nicht beeinträchtigt werden.

9 Auswirkungen der Planung

Bisher wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Der Bebauungsplan räumt gegenüber der heutigen Situation keine wesentlich zusätzlichen Nutzungs- und Baurechte ein. Negative Auswirkungen auf städtebauliche Belange wie z.B. auf den Verkehr, den Immissionsschutz, die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Erschließung kön-

nen deshalb ausgeschlossen werden. Auch sind Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB auf Grund der geringen Größe und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen wird der Kontext der vorhandenen Bebauung erhalten und Maßgaben für Ergänzungen und Erneuerungen der Bestandsbebauung gegeben, um das Plangebiet vor einer Überprägung mit ortsbildfremden Bauformen und Baugrößen zu schützen. Die Ablesbarkeit des historisch gewachsenen Straßenkarrees und des Übergangs von dichterem Bebauung der Innenstadt hin zum lockeren Siedlungscharakter der Gartenstadt wird erhalten. Eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke ist gewährleistet. Die Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt.

10 Prüfung der Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Abs. 1 BNatSchG ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

10.1 Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Das bedeutet insbesondere, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen so weit wie möglich zu vermeiden sind. In der Regel ist dies durch die Einhaltung ausreichender Abstände zu den Emissionsquellen sicherzustellen. In integrierten städtischen Lagen sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maße realisierbar.

Mit Blick auf das Plangebiet sind in Bezug auf den Immissionsschutz im Wesentlichen die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen maßgeblich, die mit negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einhergehen können. Im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) Stufe II ist für den Straßenabschnitt Dieker Straße südlich des Plangebiets eine Verkehrsbelastung von 1.600 Kfz/24h erhoben worden. Für die Straßenabschnitte Grünstraße, Goethestraße und Bleichstraße liegen keine Daten vor. Da diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Straßenabschnitt Dieker Straße stehen und das Verkehrsaufkommen hier zudem durch verkehrslenkende Maßnahmen beschränkt wird, sind keine höheren Werte anzunehmen. Die das Plangebiet begrenzenden Straßenabschnitte zeichnen sich mehrheitlich durch dichtes Wohnen, geringe Breiten und ein vergleichsweise hohes Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen aus. Partiiell hinzu kommen empfindliche Randnutzungen (Grundschule Mittelhaan) sowie eine geschlossene Bebauung. Ausgehend davon ist die Empfindlichkeit der betroffenen Straßenabschnitte in Anlehnung an die im VEP charakterisierten Empfindlichkeitsstufen als „hoch“ bis „sehr hoch“ zu bewerten. Im Bereich dieser Empfindlichkeitsstufen liegt die verträgliche Belastung bei bis zu 2.000 bzw. 4.000 Kfz/24h. Ausgehend von dem erhobenen Orientierungswert von 1.600 Kfz/24h auf dem Straßenabschnitt Dieker Straße ist von einer verträglichen Kfz-Belastung auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind somit nicht zu erwarten.

Auch ist eine planbedingte Zunahme von Lärmemissionen durch eine Erhöhung des Individualverkehrs nicht zu erwarten, da durch die Planung keine Baurechte geschaffen werden, die wesentlich über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehen.

10.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB allenfalls geringe bauliche Erweiterungen an Wohngebäuden oder Ersatzneubauten. Mit der Bauleitplanung werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG begründet.

Zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten wird in der Verwaltungsvorschrift Artenschutz vom 06.06.2016 unter Abschnitt 2.2.2 „Methodik und Umfang der Bestandserfassung“ Folgendes dargelegt:

„[E]in lückenloses Arteninventar [ist nicht zwingend] zu erstellen. Methodik und Untersuchungstiefe unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und hängen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten und den zu erwartenden Beeinträchtigungen ab. [...] Auf Bestandserfassungen vor Ort kann in Bagatellfällen (z.B. das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verzichtet werden 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.“

Nach dem Informationssystem @LINFOS des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Plangebiet und dessen Umkreis von 300 m keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten oder von schutzwürdigen Biotopen gemeldet. Auch werden durch die Planung keine Eingriffe in nicht nur unwesentliche Bestände an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder in ein Gewässer oder in mehrjährige große, offene Bodenstellen vorbereitet.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind, da der Bereich schon heute durch Störungen jeglicher Art vorbelastet ist und größere, ungestörte Biotopstrukturen, welche als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignet sind, fehlen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass von Vorhaben i.S. des § 29 BauGB und/ oder gebietstypischen Nutzungen gegenüber hierdurch betroffenen Individuen kein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko ausgeht. Auch sind Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote nicht zu erwarten, da anzunehmen ist, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Überprüfung zu dem Schluss, dass Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote nicht zu erwarten sind, wenn bei der Umsetzung von bebauungsplankonformen Vorhaben die obligatorischen zeitlichen Einschränkungen eingehalten werden und Bäume sowie Gebäudestrukturen zeitnah vor einem Eingriff auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten geprüft werden. Die genannten Auflagen sind als Nebenbestimmungen in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen; ein diesbezüglicher Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Innenbereich des Straßenkarrees ist durch Hausgärten geprägt, in denen sich größere Baumbestände befinden. Die unter den Schutzbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Haan fallenden Bäume werden entsprechend den darin getroffenen Festsetzungen zum Baumerhalt gesichert. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus grünordnerische Maßnahmen zum Zweck eines durchgrüneten Plangebiets fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwartet.

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten Teil des Siedlungszusammenhangs. Auch wird durch die Planung keine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende Versiegelung vorbereitet, da der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB geringfügig erweitert wird. Vor diesem Hintergrund besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet.

10.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird wie für das Schutzgut biologische Vielfalt (siehe Kapitel 10.2) dargelegt im Vergleich zur Bestandssituation keine höhere Versiegelung vorbereitet. Vielmehr dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Sicherung der Bestandssituation, was durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Begrünung von Flächen außerhalb dieser Bereiche und von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sichergestellt werden soll. Beeinträchtigungen des Bodens sind somit nicht zu erwarten.

10.4 Schutzgut Wasser

Wie bereits für die Schutzgüter biologische Vielfalt (siehe Kapitel 10.2) und Boden/ Fläche (siehe Kapitel 10.3) dargelegt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zur Bestandssituation nur eine minimale Neuversiegelung vorbereitet. Eine Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu erwarten.

10.5 Schutzgut Kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Darüber hinaus liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe anzunehmen.

Unabhängig davon liegt das Plangebiet vollständig in den Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung „Innenstadt – Haan“ und der Erhaltungssatzung „Haan – Innenstadt“. Ziel beider Satzungen ist der Erhalt des historisch überlieferten Stadtbildes der Haaner

Innenstadt, dessen historische Entwicklung auch die Bebauung im Plangebiet exemplarisch abbildet. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten nur dann, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen worden sind. Da dieser Bebauungsplan nur ergänzende baugestalterische Vorschriften zu Abfallbehältern und Einfriedungen enthält, ist die Gestaltungssatzung ansonsten entsprechend anzuwenden. Die Erhaltungssatzung gilt unbeschadet bestehender und aufzustellender Bebauungspläne.

10.6 Schutzgut Klima/ Luft

Wie für das Schutzgut Mensch (siehe Kapitel 10.1) beschrieben, führt die Planung nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Mit einer höheren Schadstoffbelastung ist daher nicht zu rechnen. Auch ermöglichen die Festsetzungen gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB allenfalls eine geringfügige Erweiterung der Baumasse (siehe Kapitel 10.3). Auswirkungen auf die örtlichen Windregime bzw. die Kalt- und Frischluftentstehung werden somit nicht vorbereitet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft ist nicht zu erwarten.

10.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Hinzu kommt, dass durch die Planung keine Erweiterung der Baumasse vorbereitet wird, die wesentlich über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgeht (siehe Kapitel 10.3 und 10.6). Eine Beeinträchtigung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Rat der Stadt Haan hat am 12.12.2023 Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung beschlossen. Gemäß Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB 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. Unter Anwendung der in diesem Sinne beschlossenen Leitlinie wird die Klimafreundlichkeit der beiden städtebaulichen Entwürfe wie folgt bewertet.

11.2 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Bei den Entwürfen handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung zur Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung der gegebenen Gebäudestruktur. Durch die Nutzung von innerstädtischen, bereits erschlossenen Flächen soll dem Wohnflächenbedarf entgegengewirkt werden. Mit der Vorgabe maximal überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzen wird eine für innerstädtische Verhältnisse vergleichsweise

moderate Dichte von 0,3 und 0,5 erreicht und kommt somit einem flächensparenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden zugute. Der vorhandene Freiraum bleibt erhalten und wirkt sich insgesamt positiv auf das Kleinklima hinsichtlich Temperatur, Luftfeuchte, Frischluftbildung, Niederschlagsversickerung, Pflanzenwachstum etc. aus.

11.3 Gebäudetypologie / Baukörper

Die vorhandene Blockrandbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit weiträumigen grünem Blockinnenbereich wird in beiden Entwürfen gesichert. Somit übernehmen die weitläufigen begrünten und bestockten Hausgärten auch weiterhin thermische und klimaökologische Ausgleichsfunktion. Gemäß Gestaltungssatzung sind Satteldächer vorgeschrieben, was zusammen mit der überwiegenden Süd-Ausrichtung der vorhandenen Dachflächen, die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Solaranlagen begünstigt und deren Errichtung attraktiv macht.

11.4 Nachhaltige Energieversorgung

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und ist damit versorgungstechnisch bereits erschlossen. Wegen der günstigen Orientierung sind die südlich ausgerichteten Dachflächen zur Nutzung solarer Energie prädestiniert. Für die Änderung und Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der vorgegebene Energiestandard gemäß des zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der gültigen Bauordnung NRW (BauO NRW) verpflichtend zu beachten.

11.5 Begrünung und Stadtklima

Nach der Klimaanalysekarte des LANUV befindet sich das Plangebiet außerhalb zu schützender Kaltluftvolumenströme. Die bereits vorhandene grüne Lunge mit üppiger Vegetationsstruktur mindert die städtische Schwülebelastung durch kühlere Flurwinde im Sommer und erzielt eine klimatologisch ausgleichende Wirkung im Plangebiet. Die in beiden Entwürfen auch weiterhin bestehenbleibenden Hausgärten kühlen sich in der Nacht ab und bilden Schichten frischer Luft. Dies wirkt sich positiv auf die sommerliche Wärmebelastung aus. Um hitze- und wasserstauenden Schottergärten entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen als offene, wasseraufnahmefähige Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zur Beschränkung der städtebaulichen Dichte und damit Sicherung des Frei- und Grünraumes ein Klima erhalten, das sich hinsichtlich Temperatur, Luftfeuchte, Frischluftbildung, Niederschlagsversickerung, Pflanzenwachstum etc. positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

11.6 Hochwasserschutz und Niederschlagsversickerung

Wie bereits in Kapitel 3.4 beschrieben, befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes für Hochwasser.

Ebenso besteht eine nur geringe Gefahr, dass das Plangebiet durch Starkregenereignisse überflutet wird. Entsprechend der Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) aus dem Jahr 2021 wird das Gebiet bei seltenen (100-jähriger Niederschlag) und extremen Starkregenereignissen (90 mm Niederschlag/Stunde) teilweise überflutet.

Im Ergebnis der Auswertungen und Überprüfungen der genannten einschlägigen Hochwasser- und Starkregengefahrenkarten ist festzuhalten, dass die Gefährdung dadurch im Plangebiet gering ist und potenzielle wie auch zukünftige Gefährdungen durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wie der moderaten Dichte und der von Bebauung freizuhaltende Blockinnenbereich, ausreichend gemindert werden. So kann auch das anfallende Regenwasser ungehindert vor Ort versickern und trägt positiv zur Grundwasserneubildung bei, verbessert das Pflanzenwachstum und das Kleinklima.

12 Bodenordnung

Zur Umsetzung des BP Nr. 204 „Dieker Straße/ Grünstraße“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13 Städtebauliche Kennwerte

	Variante 1	Variante 2
überbaubare Grundstücksflächen	2.280 m ²	4.550 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	6.749 m ²	4.479 m ²
Plangebiet insgesamt	9.029 m²	9.029 m²