

**Gartenstadt Haan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Alte Wache, Schillerstraße“**

Begründung

Stand: 18.08.2010

Gliederung

Teil A: Begründung	3
1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	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	5
2 Begründung der Planinhalte	5
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
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
2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3 Umweltverträglichkeit	6
3.1 Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis	6
4 Technische Ver- und Entsorgung	6
5 Altlasten, Altablagerungen	6
6 Bodenordnende Maßnahmen	6
7 Finanzierung	6
8 Aufhebung bestehenden Planrechtes	6
9 Denkmalschutz	6
10 Städtebauliche Kennwerte	7
11 Anlagen	7

Teil B: Umweltbericht	8
1 Anlass und Aufgabenstellung	8
1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	8
2 Beschreibung des Vorhabens	8
3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	9
3.1 Menschen	9
3.2 Pflanzen und Tiere	9
3.3 Boden	9
3.4 Wasser	10
3.5 Luft	10
3.6 Klima	10
3.7 Landschaftsbild (Siedlungsbild)	10
3.8 Kulturgüter	10
3.9 Sonstige Sachgüter	10
3.10 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	11
4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	11
4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	11
4.2 Vermeidungsmaßnahmen	12
4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	13
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	13
5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	13
6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	13
7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
7.1 Beschreibung des Biotopwertermittlungsverfahren	13
8 Hinweise auf Schwierigkeiten	14
9 Monitoring	14
10 Zusammenfassung	14
Literatur- und Quellenverzeichnis	16

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat in der Zeit vom..... bis zumgemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

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 m². 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 in die 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 § 4a (3) BauGB fortgesetzt.

1.7 Ziel der Planung

In Zusammenarbeit zwischen Architekten und Stadtplanern wurde in mehreren Stufen ein Konzept erarbeitet, das nunmehr den unternehmerischen Belangen und dem städtischen Ziel, den Schillerpark in seiner städtebaulichen Wirkung zu bewahren, 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 unzweckmäßig ist und noch nicht ausreichend Funktionsabläufe berücksichtigt.

In Konsequenz wurden vor allem Varianten untersucht, die eine Flächenkonzentration in möglichst einem Haupterweiterungsbaukörper vorsahen. Untersucht wurde die städtebauliche Einordnung dieser Erweiterung in Bezug zum Park und zum vorhandenen Baumbestand.

Das nunmehr vorliegende Konzept sieht die Konzentration der Flächen in einem Sockelbaukörper und einem darauf gelagerten Pavillon vor.

Der Sockelbaukörper schließt über eine sogenannte „Glasfuge“ an die Basis des Bestandes an. Die Glasfuge dient als Bindeglied zwischen Alt und Neu.

Der aufgesetzte Pavillon hält räumliche Distanz zum Bestand und wird über einen östlichen Glasverbinder an den Bestand angebunden. Das Sockelbauteil ist an den drei Seiten, die stadträumlich zum Park wirken in Bezug zum Pavillon zurückversetzt. Dadurch wird einerseits zusätzlicher Abstand zu den Bestandsbäumen geschaffen; andererseits auch die erhabene Wirkung des Pavillons gestärkt.

Die maximale Firsthöhe des Neubaus 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 des Pavillons entsteht Kontrast zum Bestand. Die konkrete topographische Situation wird durch eine leichte Schrägstellung der nördlichen Wand des Sockelgeschosses berücksichtigt.

Die vorhandene Buche im Norden des Plangebietes bleibt erhalten. Gleichfalls werden 3 der 4 Bäume im nordwestlichen Teil erhalten. Die dreiseitig zurückversetzte Basis schafft zusätzlichen Abstand zu den Kronentraufen der Bestandsbäume.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Bezug auf die Geschossigkeit (II bzw. III) wie auch auf die Grundflächenzahl (0,4) insgesamt am Bebauungsmaßstab der vorhandenen und umliegenden Bebauung. Durch die Festsetzung von Höhenbeschränkungen und einer differenzierten Vollgeschosszahl (I bis II) für die geplante Erweiterung wird die Einbindung der neuen Gebäudekubaturen an die Alte Polizeiwache gewährleistet.

Die Grundflächenzahlen sind in Anlehnung an die zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Das Vorhaben ist somit auch bezüglich des Zulässigkeitsmaßstabes auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet abgestimmt.

2.2 Bauweise

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise leitet sich u.a. aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen auf dem Grundstück und an 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 mit der 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.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.6.1 Äußere Gestaltung

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den geplanten Anbau ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes innerhalb der bestehenden Baustrukturen. Die Festsetzungen stehen im Kontext 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 im Sinne des Naturschutzrechtes eingriffsrelevant. 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 Fachbeitrag die Plangebietsfläche mit 3605 Punkten bilanziert.

Demgegenüber steht bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Plangebiet ein Flächenwert von 3.820 Punkten. Aus der Bilanzierung zwischen bestehendem Bauplanungsrecht und den geplanten Maßnahmen ergibt sich somit eine positive Bilanz von $(3.820 - 3.605) = +215$ Punkten.

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

Eine zusätzliche externe Kompensation ist nicht erforderlich.

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)	2.093,0 m ²
<i>davon sind:</i>	
Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen	1.712,8 m ²
Grünflächen (privat)	357,5 m ²
Versorgungsflächen	22,7 m ²

11 Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Bestandspläne und Maßnahmenplan, Stand 18.08.2010.

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.

In Konsequenz wurden vor allem Varianten untersucht, die eine Flächenkonzentration in möglichst einem Haupterweiterungsbaukörper vorsahen. Untersucht wurde die städtebauliche Einordnung dieser Erweiterung in Bezug zum Park und zum vorhandenen Baumbestand.

Das nunmehr vorliegende Konzept sieht die Konzentration der Flächen in einem Sockelbaukörper und einem darauf gelagerten Pavillon vor.

Der Sockelbaukörper schließt über eine sogenannte „Glasfuge“ an die Basis des Bestandes an. Die Glasfuge dient als Bindeglied zwischen Alt und Neu.

Der aufgesetzte Pavillon hält räumliche Distanz zum Bestand und wird über einen östlichen Glasverbinder an den Bestand angebunden. Das Sockelbauteil ist an den drei Seiten, die stadträumlich zum Park wirken in Bezug zum Pavillon zurückversetzt. Dadurch wird einerseits zusätzlicher Abstand zu den Bestandsbäumen geschaffen; andererseits auch die erhabene Wirkung des Pavillons gestärkt.

Die maximale Firsthöhe des Neubaus ist auf dem Niveau der Traufe des Bestandsgebäudes festgesetzt. Somit liegt innerhalb des baulichen Ensembles Alt-Neu die städtebauliche Beto-

nung weiterhin auf dem Bestand. Durch eine offene und transparente Architektur des Pavillons entsteht Kontrast zum Bestand. Die konkrete topographische Situation wird durch eine leichte Schrägstellung der nördlichen Wand des Sockelgeschosses berücksichtigt.

Die vorhandene Buche im Norden des Plangebietes bleibt erhalten. Gleichfalls werden 3 der 4 Bäume im nordwestlichen Teil erhalten. Die dreiseitig zurückversetzte Basis schafft zusätzlichen Abstand zu den Kronentraufen der Bestandsbäume.

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 (K LIMAATLAS 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 ins Verhältnis zur geplanten städtebaulichen Nutzung. Das Verhältnis zwischen dem Zustand nach geltendem Bauplanungsrecht und dem nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 ergibt einen Überschuss von +215 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 Bebauungsplänen. 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 Belange 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. August 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.

GARTENSTADT HAAN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 165

„Alte Wache, Schillerstraße“, Stadt Haan

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Haan, 18. August 2010

Planungsbüro:

Im Auftrag der
Stadt Haan



Memeler Straße 30
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 0
Fax: 02129-566 20916



Stadtplanungsamt

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
1 Einführung	3
1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
2 Planungsgrundlagen	4
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2 Planerische Vorgaben	5
2.3 Belange von Natur und Landschaft	6
2.4 Nutzungen / Landschaftsbild	7
2.5 Naturräumliche Gliederung	7
2.6 Abiotische Faktoren	8
2.6.1 Geologische Verhältnisse / Boden	8
2.6.2 Altlasten	8
2.6.3 Bodendenkmal	8
2.6.4 Grundwasser	8
2.6.5 Klima	8
2.7 Biotische Faktoren	9
2.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation	9
2.7.2 Reale Vegetation/Biototypen	9
3 Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung	13
3.1 Ökologischer Grundwert – Bestand nach "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" / Ausgangszustand	14
3.2 Ökologischer Grundwert – Bestand nach "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" / Bestehendes Bauplanungsrecht	15
4 Geplantes Vorhaben und Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
4.1 Beschreibung des Vorhabens	16
4.2 Ökologischer Grundwert – Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 gemäß Festsetzungen	17
4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
5 Zielsetzung	18
6 Grünordnerische Maßnahmen	19
6.1 Kompensationsmaßnahmen	19
6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	19
7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	21
Literaturverzeichnis	22
Kartenverzeichnis	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes / Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Ausschnitt aus der DGK 5)..... 4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgangszustand / Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14
Tabelle 2: Übersicht über die Biotopwerte im **BP Nr. 41 a, d** (Bestehendes Bauplanungsrecht)
..... 15
Tabelle 3: Zustand im Geltungsbereich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165 17

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte

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 Planung ist die Einbindung des neuen Anbaues an den vorhandenen Baukörper und in das Umfeld der umliegenden Bebauung und Vegetationsstrukturen.

Aufgrund dessen hat der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Alte Wache, Schillerstraße“ gefasst.

Für dieses potenziell eingriffsträchtige Vorhaben ist nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen parallel zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag notwendig. Mit dessen Erstellung wurde das Stadtplanungsbüro ISR in Haan, beauftragt.

Im Rahmen der hier vorliegenden landschaftspflegerischen Eingriffsdarstellung werden die Auswirkungen analysiert sowie erforderliche Grünordnungsmaßnahmen empfohlen, die durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 a, d entstehen. Der gegenwärtige landschaftsökologische Ist-Zustand des Geländes wurde im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrags erhoben, dokumentiert und bilanziert. Maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist jedoch eine Gegenüberstellung der Naturzustände nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 41 a, d (bestehendes Planungsrecht) und des geplanten Vorhabens (Bebauungsplan Nr. 165).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher den folgenden rechtlichen Grundlagen unterliegt. Die rechtlichen Grundlagen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag finden sich in den §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 29.07.2009, im § 1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 sowie der §§ 4 bis 5 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntgabe vom 21.07.2000, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes sowie sonstiger Vorschriften vom 19.06.2007.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage und Abgrenzung 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 (Plangebiet) umfasst rd. 2.100 m².

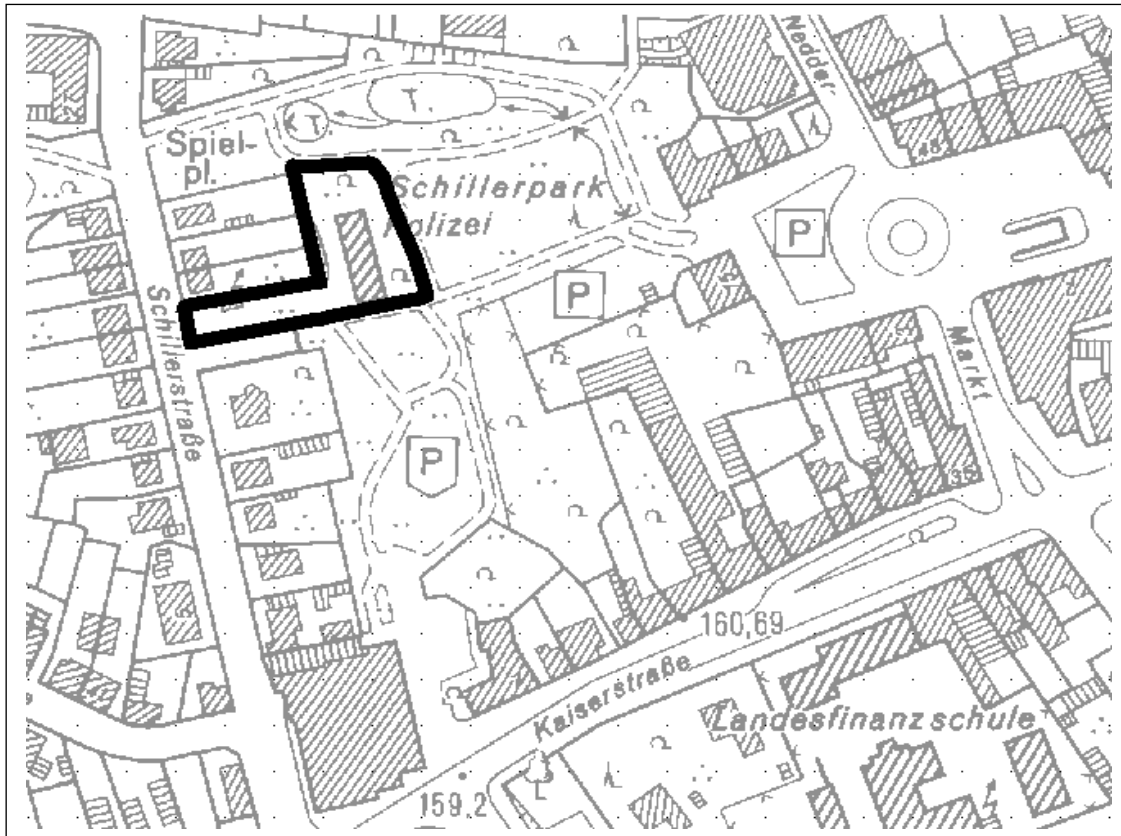


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes / Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Ausschnitt aus der DGK 5)

Innerhalb dieses Bearbeitungsgebietes werden die Bestandssituation und die grünordnerischen Maßnahmen detailliert (Maßstab 1:250) dargestellt. Die darüber hinaus zu betrachtenden Zusammenhänge zum Umfeld werden in den Erläuterungen beschrieben.

2.2 Planerische Vorgaben

Im Folgenden sind die das Plangebiet betreffenden Vorgaben, Vorhaben und Ziele kurz dargestellt.

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet unterliegt nicht dem geltenden Landschaftsplan des Kreises Mettmann, Stand 12/2006.

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 worden.

Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 unterliegt 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 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest, der Bebauungsplan Nr. 41d für den Nordosten eine öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Für die übrige Fläche wird eine Sonderfläche, mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung bestimmt.

Biotopkataster NRW (LÖBF)

Das Plangebiet liegt in keiner Biotopkatasterfläche.

Geschützte Biotope nach § 62 LG NW

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 62 LG NW geschützten Biotope.

Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie

FFH-Gebiete werden von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.

2.3 Belange von Natur und Landschaft

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,

die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

die Pflanzen- und Tierwelt sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen

- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen).

MINDERUNGSMÄßNAHMEN dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch der Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit AUSGLEICHSMÄßNAHMEN werden gleichartige Landschaftselemente u. -funktionen ersetzt (z.B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

ERSATZMÄßNAHMEN dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotentials einer Fläche als Kompensation der Potentialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zur Zeit eine geringe Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können (vgl. z. B. ADAM, NOHL, VALENTIN 1986).

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen

ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt. Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt oder auf vertraglichem Wege (z.B. Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag) fixiert worden sind. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

2.4 Nutzungen / Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Fußwege des Schillerparks begrenzt. Im Süden und Westen des Plangebietes schließt sich die Bebauung der Schillerstraße an. Im Bereich des Plangebietes befindet sich die „Alte Polizeiwache“. Das Gebäude wird gewerblich von einem Privatunternehmen genutzt. Der Hauptteil des Plangebietes dient als Parkplatz bzw. Stellfläche. Innerhalb dieser Parkflächen werten Einzelbäume das Landschaftsbild geringfügig auf. Ein Gehölzstreifen aus Ziersträuchern und herausragenden alten Einzelbäumen, wie insbesondere der vorhandenen Rotbuche im Nordosten des Plangebietes, bildet den nord-östlichen Rand des Plangebietes. Dieser Gehölzstreifen umgibt in diesem Bereich das Gebäude und bildet einen Übergang zum angrenzenden Schillerpark.

2.5 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet wird nach PAFFEN (1963) der naturräumlichen Haupteinheit „Bergische Hochflächen“ (338) zugeordnet; innerhalb dieser Haupteinheit ist er den „Mittelbergischen Hochflächen“ (338.0) zugehörig.

Die „Mittelbergischen Hochflächen“ (338.0) erstrecken sich als stark zertalte Hochflächen und höhere Rheinterrassen südlich an die Wuppertaler Längssenke. Kleinräumig betrachtet liegt das Plangebiet im „Ohligser Terrassenriedel“ (338.01).

Die höher gelegenen Rheinterrassen sind durch westlich fließende eingeschnittene Bäche in langgestreckte, schmale Riedel aufgelöst. Westlich von Haan und Ohligs ist die Hauptterrasse weit vorspringend und mit größeren zusammenhängenden Schotterdecken. Auch mit Löß bedeckte Terrassenflächenreste sind im westlichen Teil vorhanden.

2.6 Abiotische Faktoren

Die abiotischen Faktoren, die den Untersuchungsraum charakterisieren, werden anhand der Beschreibung der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Böden und Oberflächengewässer sowie des Klimas beschrieben.

2.6.1 Geologische Verhältnisse / Boden

Im Plangebiet werden die geologischen Verhältnisse durch die mitteldevonischen Brandenburg- und Mühlenberg-Schichten bestehend aus schluffigem Sandstein, Schluffstein und sandigem Tonstein geprägt, z.T. mit Überlagerungen aus pleistozänen Löß- und Lößlehmschichten aus tonig-feinsandigem Schluff.

Die Bodenverhältnisse des Plangebietes werden vorwiegend durch Braunerden und Pseudogley-Braunerde gebildet.

2.6.2 Altlasten

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

2.6.3 Bodendenkmal

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.

2.6.4 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.

2.6.5 Klima

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur für den Raum Haan liegt zwischen 9,5-

10,5 °C (K LIMAATLAS NRW 1989), der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 bis 900 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-Südost (KLIMAATLAS NRW 1989).

2.7 Biotische Faktoren

Die Darstellung der potenziellen natürlichen Vegetation, der realen Vegetation sowie der Fauna gibt einen Überblick über die Biotischen Faktoren des Untersuchungsraumes.

2.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) ist nach TÜXEN (1956) die Vegetation zu verstehen, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhören würde. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellt einen hypothetischen, gedachten Zustand einer höchstentwickelten Vegetation dar, die den aktuellen Standortbedingungen der jeweiligen Standorte entspricht.

Nach TRAUTMANN (1969) ist für den gesamten Teil des Untersuchungsraumes als potenzielle natürliche Vegetation ein Artenarmer und Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald anzunehmen. Hierbei handelt es sich um einen, meist kleinräumig wechselnden Gesellschaftskomplex.

Der Artenarme Hainsimsen-Buchenwald zählt zu den floristisch ärmsten mitteleuropäischen Waldgesellschaften. In tieferen Lagen, sonnseitiger Exposition und auf flachgründigen Böden ist der Hainsimsen-Buchenwald mit der Trauben-Eiche vergesellschaftet. Eine Strauchschicht fehlt; die Krautschicht ist meist nur spärlich entwickelt und mit anspruchslosen Gräsern (Hainsimse, Draht-Schmiele) bewachsen.

Im Artenreichen Hainsimsen-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald stockt im Vergleich zum bereits erwähnten Buchenwald ebenfalls die Trauben-Eiche in sonnenexponierter Position sowie aus skelettreichen Böden der Bergahorn. Die Krautschicht weist ein größeres Artenspektrum auf und beherbergt beispielsweise Flattergras, Wurmfarne und die Wald-Segge.

2.7.2 Reale Vegetation/Biototypen

Im Folgenden werden die vorhandenen Biotopstrukturen anhand der wesentlichen Vegetationsstrukturen beschrieben und bewertet. Die Kartierung der Biototypen wurde im März 2006 durchgeführt und im April 2010 überprüft.

Die direkte räumliche Zuordnung erfolgt in der Karte „Biototypen und Nutzungsstruktur“.

Versiegelte Flächen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von dem Gebäude „Alte Polizeiwache“ und den dazugehörigen Parkplatz- bzw. Stellflächen eingenommen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die ökologische Wertigkeit als gering einzustufen.

Gehölzstreifen / Hecken / Gebüsch

Der Gehölzstreifen erstreckt sich entlang des Gebäudes „Alte Polizeiwache“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und setzt sich hauptsächlich aus lückenhaften sommer- und immergrünen Zierstrauchpflanzungen zusammen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stockt eine Thuja-Hecke vor der Trafo-Station. Eine Schnitthecke aus sommergrünen Ziersträuchern stockt entlang der Parkplätze bzw. entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Ein Gebüsch aus Ziergehölzen befindet sich zwischen der Schnitthecke und der mit Intensiv-Rasen bestandenen Böschung.

Einzelbäume

Herausragende Einzelbäume (Ahorn, Hainbuchen, Buche sowie Linden) sind innerhalb des Gehölzstreifens zu finden. Die ökologische Wertigkeit ist bei diesen Baumarten als mittel bis hoch einzustufen. Des Weiteren stocken ein Ahorn und eine Linde im Bereich der Park- bzw. Stellflächen im Osten des Plangebietes. Die beiden Linden auf der Westseite des Bestandsgebäudes sind mit starkem Efeueinwuchs versehen, und weisen einen erhöhten Totholzanteil auf. Dieses deutet auf eine eingeschränkte Vitalität bzw. Abgängigkeit hin.

Intensiv-Rasen

Der Intensiv-Rasen befindet sich als Bepflanzung der Böschung am östlichen Rand des Plangebietes.

Staudenrabatten

Im Bereich der Park- und Stellflächen bzw. entlang des Gebäudes sind Rabattbepflanzungen mit Rosen und anderen Stauden bzw. Bodendeckern zu finden. Die ökologische Wertigkeit dieser Biotoptypen ist als gering einzustufen.

2.7.3 Fauna

Ausgangspunkt für den Umgang mit dem Artenschutz in der Bauleitplanung ist § 1 Abs 3 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG verursacht wird.

Gemäß §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine faunistische Potenzialabschätzung zum Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien, Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz- Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet worden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Amphibien

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich ungeeignet dar. Insbesondere fehlen den Arten Kreuzkröte, Wasserfrosch und Kammmolch entsprechende Biotopstrukturen wie (Klein-)Gewässer. Demnach ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.

Säugetiere (Fledermäuse)

Ein Vorkommen des Feldhamsters kann im Plangebiet auf Grund der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Sehr wahrscheinlich ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, im angrenzenden Schillerpark, welcher potenziell einen Lebensraum und ein Jagdrevier von hoher Attraktivität darstellt. Aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Die im Plangebiet vorhandenen Großbäume bieten potenzielle Lebensräume für die Arten. Vor diesem Hintergrund sind die gehölzfreien Flächen des Plangebietes als Jagdrevier von Bedeutung.

Vögel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der angrenzende bzw. im Norden und Osten des Plangebiets stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält. Jedoch ist durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Auslaufläche für Hunde und Katzen, Kfz-Verkehr usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen.

Reptilien

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen (freie Brachflächen, Magerbiotope) für die planungsrelevante Art der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Daneben sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte ist ein konkretes Vorkommen von planungsrelevanten Arten (Amphibien, Säugetieren, Reptilien, Vögel), deren Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht durch das LANUV bewertet wurde, unwahrscheinlich und kann in der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs-, Nist- und Brutstätten sind im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden.

Durch die vorgestellte Planung wird zum momentanen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört.

3 METHODIK DER BIOTOPBEWERTUNG UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

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

Es wird die "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (Stand 2008) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe angewendet.

Das Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen. 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 kartiert und im April 2010 überprüft.

Diese Ergebnisse dienen der nachfolgenden Eingriffsbeurteilung als Berechnungsgrundlage – maßgebend für die Beurteilung des Eingriffs ist nicht die Bewertung des Realzustandes, sondern die Bewertung nach „Vorhandenem Bauplanungsrecht (BP Nr. 41 a, d)“.

3.1 Ökologischer Grundwert – Bestand nach "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" / Ausgangszustand

Die Bewertung des Naturhaushaltes folgt unter Verwendung der " Numerischen Bewertung von Biootypen für die Bauleitplanung in NRW" (Stand 2008).

Tabelle 1:Ausgangszustand / Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

A Bestand:						
Code	Biootyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
	Gesamtfläche:	2.095				
1.1	Vorhandene Gebäude	312	0	0	0	0
1.1	Versiegelte Fläche / Park- und Stellflächen	706	0	0	0	0
4.5	Intensiv-Rasen	56	2	0	2	112
4.5	Staudenrabatten / Bodendecker	102	2	0	2	204
7.1	Hecke, Gebüsch	39	3	0	3	117
7.4	Gehölzstreifen	880	5	0	5	4.400
7.4	<i>Einzelbäume 11 Stk. á 30 m²</i>	330*				
Gesamtflächenwert A						4.833

* Der Flächenwert fließt nicht in die Bilanzierung ein, da die Bäume, die nicht erhalten werden können, gesondert über die Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Die unter Schutz gestellten Einzelbäume, die durch die Baumaßnahme betroffen sind bzw. trotz Baumschutzmaßnahmen betroffen sein könnten, werden gesondert betrachtet und gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Haan kompensiert.

3.2 Ökologischer Grundwert – Bestand nach "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" / Bestehendes Bauplanungsrecht

Maßgebend für die Bestandsbeschreibung ist in dem hier vorliegenden Fall nicht die derzeitige Ausprägung der Fläche (Bewertung nach Ausgangszustand), sondern die Flächengestaltung wie sie sich nach Umsetzung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41 a, d darstellen würde. Zur transparenteren Veranschaulichung wird jedoch neben dem planungsrechtlich möglichen Zustand auch der derzeitige Ausgangszustand (Tabelle 1/Karte 1) abgebildet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Für die nördliche und östliche Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 41d öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Für die übrige Fläche wird eine Sonderfläche, mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung bestimmt (GRZ 0,6).

Die Bewertung des Naturhaushaltes folgt unter Verwendung der " Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW" (Stand 2008).

Tabelle 2: Übersicht über die Biotopwerte im **BP Nr. 41 a, d** (Bestehendes Bauplanungsrecht)

B Bestand:						
Code	Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
	Gesamtfläche:	2.095				
1.1	Gebäude / Fläche für Gemeinbedarf / Verwaltungsgebäude (GRZ 0,6:)	730	0	0	0	0
4.3	Garten	490	2	0	2	980
4.7	Grünfläche / Parkanlage	875	5	-2*	3	2.625
Gesamtflächenwert B						3.605

* Abwertung um 2 Wertstufen, da bei den kleinflächigen Grünflächen eine Strukturarmut und ein geringer Baumbesatz angenommen werden kann.

Gesamtflächenwert B: 3.605

4 GEPLANTES VORHABEN UND AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Beschreibung des Vorhabens

In Zusammenarbeit zwischen Architekten und Stadtplanern wurde in mehreren Stufen ein Konzept erarbeitet, das nunmehr den unternehmerischen Belangen und dem städtischen Ziel, den Schillerpark in seiner städtebaulichen Wirkung zu bewahren, Rechnung trägt.

Im Planungsprozess wurden bauliche Varianten untersucht, die eine Flächenkonzentration in möglichst einem Haupterweiterungsbaukörper vorsahen. Untersucht wurde die städtebauliche Einordnung dieser Erweiterung in Bezug zum Park und zum vorhandenen Baumbestand.

Das nunmehr vorliegende Konzept sieht die Konzentration der Flächen in einem Sockelbaukörper und einem darauf gelagerten Pavillon vor. Der Sockelbaukörper schließt über eine sogenannte „Glasfuge“ an die Basis des Bestandes an. Die Glasfuge dient als Bindeglied zwischen Alt und Neu. Der aufgesetzte Pavillon hält räumliche Distanz zum Bestand und wird über einen östlichen Glasverbinder an den Bestand angebunden. Das Sockelbauteil ist an drei Seiten, die stadträumliche zum Park wirken, in Bezug zum Pavillon zurück versetzt. Dadurch wird einerseits zusätzlicher Abstand zu den Bestandsbäumen geschaffen, andererseits auch die erhebende Wirkung des Pavillons gestärkt. Die maximale Firsthöhe des Neubaus ist auf dem Niveau der Traufe des Bestandsgebäudes festgesetzt. Somit liegt innerhalb des baulichen Ensembles Alt-Neu die städtebauliche Betonung weiterhin auf den Bestand. Durch eine offene transparente Architektur des Pavillons entsteht Kontrast zum Bestand. Die konkrete topografische Situation wird durch eine leichte Schrägstellung der nördlichen Wand des Sockelgeschosses berücksichtigt. Die vorhandene Buche im Norden des Plangebietes bleibt erhalten. Gleichfalls werden 3 der 4 Bäume im nordwestlichen Teil erhalten. Die dreiseitig zurückversetzte Basis schafft zusätzlichen Abstand zu den Kronentraufen der Bestandsbäume.

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

4.2 Ökologischer Grundwert – Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 gemäß Festsetzungen

Die Bewertung des Naturhaushaltes folgt unter Verwendung der " Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (Stand 2008).

Tabelle 3: Zustand im Geltungsbereich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165

C Planung:						
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
	Gesamtfläche:	2.095				
1.1	Überbaute Flächen / Gebäude (GRZ 0,6 inkl. Überschreitung)	1.030	0	0	0	0
4.3	Nicht überbaute Flächen / Garten	230	2	0	2	460
1.1	Ver- / Entsorgungsflächen	25	0	0	0	0
4.7	Private Grünfläche, Gehölzstreifen mit <50% lebensraumtypischen Gehölzen	270	5	-2*	3	810
4.7	Pflanzgebot, BauGB § 9 (1) 25a Gehölzstreifen mit <50% lebensraumtypischen Gehölzen	240	3	0	3	720
7.4	Einzelbäume 9 Stk. á 30 m ²	270	5	+1**	6	1620
7.4	Einzelbäume 1 Stk. á 30 m ²	30	5	+2***	7	210
Gesamtflächenwert C					3.820	

* Abwertung um 2 Wertstufen, da bei den kleinflächigen Grünflächen eine Strukturarmut und ein geringer Baumbesatz angenommen werden kann.

** Aufwertung um 1 Wertstufe, da geringes bis mittleres Baumholz vorhanden.

*** Aufwertung um 2 Wertstufen, da starkes bis sehr starkes Baumholz vorhanden.

Gesamtflächenwert C: 3.820

Durch die sich ergebenden planerischen Änderungen über den Bebauungsplan Nr. 165 (im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 41 a, d) ist der zu erwartende Zustand nach Umsetzung der Planung im Wesentlichen vergleichbar mit dem nach derzeit geltendem Planungsrecht. Es kommt im Plangebiet bei Umsetzung des Bebauungsplans zu einer stärkeren baulichen Ausnutzung durch die geplante Gebäudeerweiterung – ein Teil der Grünfläche entfällt durch das Vorhaben. Andererseits werden durch Festsetzung der Privaten Grünfläche (teilweise „potenziell“ versiegelbare Fläche gem. best. BP) Gehölzflächen geschaffen. Um ein fachlich möglichst dezidiertes Abbild der vergleichend gegenübergestellten Bauleitplanungen zu bekommen, wurden die jeweiligen Rechtsgrundlagen in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Fläche berücksichtigt. Als planerische Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 41 a, d wurde die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß der baulichen Nutzung bilanziert.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen sind als gering einzustufen. Es findet planungsrechtlich betrachtet (Vergleich zwischen neuem Bebauungsplan Nr. 163 und bestehendem Planungsrecht) keine Verschlechterung der Situation (ökologischen Bilanz) statt, da das Plangebiet nach Planungsrecht mehr noch hätte bebaut/versiegelt werden können. Auf die Bilanzierung wirkt sich der teilweise Wegfall der Grünfläche aus. Tatsächlich geht mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser – und Boden – Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Durch die Baumaßnahme betroffen ist insgesamt 1 Einzelbaum, der über die Baumschutzsatzung der Stadt Haan kompensiert wird. Im bereits versiegelten Bereich wird es durch die Planung / Bestandssicherung zu keiner Veränderung in der derzeitigen Situation kommen.

5. ZIELSETZUNG

Die Zielsetzungen für das Bearbeitungsgebiet folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgebung, wonach die

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Die Konkretisierung der ökologischen Leitlinien aus der Naturschutzgebung bedeutet für das Plangebiet Vermeidung und Verminderung der genannten negativen Auswirkungen auf

- Boden, Grundwasser, Klima, Luft und Landschaftsbild
- Erhaltung / Schaffung von Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Landschaftliche Einbindung der gesamten Bebauung in die Umgebung
- Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen und Ausweisung von Ausgleichsflächen.

6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Die nachfolgend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen, die zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, stellen die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ziele dar. Sie sollen, soweit es die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes zulassen, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Kompensation im Sinne von Ausgleich / Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der fachgesetzlichen Eingriffsregelung geeignete Maßnahmen vorzusehen, die im funktionalen und/oder räumlichen Zusammenhang mit der Fläche stehen, die durch die Eingriffe beansprucht oder beeinträchtigt werden. In ihrer Gesamtheit tragen sie als umfassendes Grünkonzept den gesetzlichen Forderungen nach Eingriffsminderung und Eingriffskompensation sowie gestalterischen Ansprüchen Rechnung. Ihre Realisierung fördert eine ökologisch verträgliche Gesamtentwicklung des Plangebietes und gewährleistet eine ökologisch wirksame und attraktive Gestaltung.

Die formulierten grünordnerischen Maßnahmen dienen als Grundlage für die textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

6.1 Kompensationsmaßnahmen

Für die unter Schutz gestellten Bäume (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Haan vom 30.07.1991), die von der Baumaßnahme betroffen werden, wird folgender Ersatz vorgeschlagen:

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von 1 Baum auf der Nordwestseite. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Haan ist hier als Kompensation die Pflanzung von mind. 2 standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20 cm je betroffenem Baum zu tätigen.

Sollte ein weiterer Baum trotz Schutzmaßnahmen von der Maßnahme betroffen werden, ist wie oben erwähnt, ein weiterer Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung zu vollziehen.

6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 4 Absatz 4 und § 5 Absatz 1 LG NW dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zusammengefasst:

- Die Lager- und Bauflächen werden so angelegt, dass möglichst wenige Gehölze und andere ökologisch hochwertige Strukturen beeinträchtigt werden.
- Soweit technisch möglich: Flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Bodenverdichtungen im Zuge der Bautätigkeit sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu beheben (ggf. leichtes Aufreißen und Einsaat). Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z.B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.
- Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode und der Reproduktionszeit der Tiere (Ende Oktober bis Ende Februar).
- Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920.
- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Nach Möglichkeit: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z.B. Zwischenlagerung in Erdmiete.

7. GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Der Bestand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kann aufgrund der **aktuellen Nutzung (Ausgangszustand, Tabelle 1, Karte 1)** insgesamt mit einem Gesamtflächenwert A 4.833 bewertet werden.

Maßgebend ist jedoch die Bewertung / Bilanzierung nach **bestehendem Bauplanungsrecht (BP Nr. 41 a, d, Tabelle 2, Karte 2)** – die insgesamt mit einem **Gesamtflächenwert B 3.605** bewertet wird.

Demgegenüber steht bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Karte 3) ein **Gesamtflächenwert C mit 3.820**.

Aus der Bilanzierung zwischen **bestehendem Bauplanungsrecht** und den geplanten Maßnahmen ergibt sich somit eine Differenz von $(3.820 - 3.605) = + 215$ **Punkten**.

Aus der Bilanzierung des geltenden Baurechts und der zurzeit vorliegenden Planung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 215 Punkten. Dies entspricht einem Ausgleichswert in Höhe von über 100 %. Unter Berücksichtigung der gemäß der Baumschutzsatzung Haan anzuwendenden Ausgleichspflanzung von mind. 2 Bäumen, kann der mit der Planung verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Es bedarf demnach keiner zusätzlichen externen Kompensation.

Haan, 18. August 2010

Christian Pott

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

LITERATURVERZEICHNIS

- KREIS METTMANN: Landschaftsplan des Kreises Mettmann, Internetrecherche – Quelle:
<http://www.kreis-mettmann.de/index.phtml?NavID=478.143>, recherchiert am 28.04.2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW):
Internetrecherche – Quelle: <http://www.lanuv.nrw.de>, recherchiert am 28.04.2010
- LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle:
<http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 28.04.2010
- 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 Landes-
kunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg.
- MUNLV MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Land-
schaft, Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool,
Ökokonto (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – vereinfachtes Verfahren NRW). Düssel-
dorf.
- 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. Na-
turräumliche Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg.
- STADT HAAN (1985): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 (westli-
cher Neuer Markt)

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.

KARTENVERZEICHNIS

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.

Anlagen

Anlage 1: Karte: - Bestandsplan / Realzustand (Biotoptypen und Nutzungsstruktur)


Anlage 2: Karte: - Bestandsplan / Nutzungsstruktur gem. BP Nr. 41 a, d

Anlage 3: Karte: - Planung / Nutzungsstruktur gem. BP Nr. 165 (Planung)



BIOTOPTYPEN

-  1.1 Gebäudebestand
-  1.1 Versiegelte Fläche (Fahrbahn, Stellplätze,...)
-  7.1 Hecke, Gebüsch
-  7.4 Gehölzstreifen
-  4.5 Bodendecker, Staudenrabatten
-  4.5 Intensiv-Rasen
-  Einzelbäume

 Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 165

KARTE I 10/11

10		
9		
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2		
1		
Datum	Änderung	Name

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag VBP Nr. 165
"Alte Wache Schillerstraße" Stadt Haan

AUFTRAGGEBER:

PLANUNG : ISR STADT + RAUM
Memelerstraße 30 Tel : 0 21 29 - 566 209-0
42781 Haan Fax : 0 21 29 - 566 209-16
www.isr-haan.de e-mail : mail@isr-haan.de

PHASE : Biotoptypen und Nutzungsstruktur

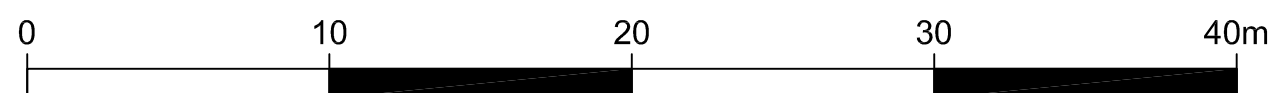
PLAN : Bestandsplan (Karte 1) M 1 : 250

Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten / Stadtplaners.

Haan, den 18.08.2010

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

gezeichnet: CP





BIOTOPTYPEN GEM. BP NR. 41 a, d

- Flächen für Gemeinbedarf /
Verwaltungsgebäude (GRZ 0,6)
40 % Garten 4.3, 60 % Gebäude 1.1)
- 4.7 Grünfläche / Parkanlage

Geltungsbereich
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 165

KARTE II 10/11

10		
9		
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2		
1		
Datum	Änderung	Name

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag VBP Nr. 165
"Alte Wache Schillerstraße" Stadt Haan

AUFTRAGGEBER:

PLANUNG : **ISR STADT + RAUM**
 Memelerstraße 30 Tel : 0 21 29 - 566 209-0
 42781 Haan Fax : 0 21 29 - 566 209-16
 www.isr-haan.de e-mail : mail@isr-haan.de

PHASE : Biotypen und Nutzungsstruktur (Karte 2)

PLAN : Bestandsplan gem. BP Nr. 41 a, d M 1 : 250

Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten / Stadtplaners.

Haan, den 18.08.2010

ISR
INNOVATIVE
STADT +
RAUM
PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

Pkt Datum : 18.08.2010 gezeichnet : CP



BIOOPTYPEN GEM. FESTSETZUNGEN VBP NR. 165

- Fläche für nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 (3) 2. und 3. BauNVO (GRZ 0,4) 40 % Garten 4.3, 60 % Versiegelung 1.1
- 4.7 Grünfläche / Parkanlage
- 1.1 Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.4 zu erhaltende Einzelbäume
- zu ersetzende Einzelbäume gemäß Baumschutzsatzung
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 165

KARTE III 10/11

10		
9		
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2		
1		
Datum	Änderung	Name

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag VBP Nr. 165 "Alte Wache Schillerstraße" Stadt Haan

AUFTRAGGEBER:			
PLANUNG:	ISR STADT + RAUM		
	Memelerstraße 30 42781 Haan www.isr-haan.de	Tel : 0 21 29 - 566 209-0 Fax : 0 21 29 - 566 209-16 e-mail : mail@isr-haan.de	
PHASE:	Biotoptypen und Nutzungsstruktur		
PLAN:	Massnahmen (Karte 3)	M 1 : 250	

Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten / Stadtplaners.

Haan, den 18.08.2010



ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

Pkt Datum: 18.08.2010 gezeichnet: