

<b>Beratungsfolge</b> Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung	10.03.2026
Haupt- und Finanzausschuss	17.03.2026
Rat	24.03.2026

### **Bebauungsplan Nr. 204 "Dieker Straße / Grünstraße"**

**- hier: 1. Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (1), 4 (1), 3 (2), 4 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB und die in den Beteiligungen nach den §§ 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ mit Stand vom 14.01.2026 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt. Der Begründung in der Fassung vom 14.01.2026 wird zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Bisheriges Verfahren**

###### Aufstellungsbeschluss und Planungsziele

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau (SPUBA) am 24.06.2021 (Vorlage 61/027/2021) wurde die Planung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 204 erstmalig eingebracht und beraten. Aufgrund des noch bestehenden Beratungsbedarfes wurde die Entscheidung über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses an den Rat der Stadt Haan übertragen. In der Sitzung des Rates am 29.06.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 204

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einstimmig gefasst und die Planungsziele beschlossen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung Vorentwürfe für den Bebauungsplan in zwei Varianten erarbeitet, die dem SPUBA in seiner Sitzung am 04.06.2024, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, vorgelegt wurden (Beschlussvorlage Nr. 61/095/2024).

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde von der Planung im Rahmen einer Online-Beteiligung über das Landesportal „Beteiligung NRW“ frühzeitig unterrichtet. In der Zeit vom 30.09.2024 bis 01.11.2024 bestand die Möglichkeit die Planungsunterlagen von der Beteiligungsplattform herunterzuladen und einzusehen. Alternativ konnten die Planunterlagen in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 5 zu entnehmen

#### Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die einzelnen Stellungnahmen sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 6 zu entnehmen.

#### Weiterentwicklung der Entwurfsplanung

Nach Abwägung der vorgetragenen Belange wurde die Variante 1 aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden können, geringfügig sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und vom SPUBA zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 61/112/2025).

Im Ergebnis der frühzeitigen Trägerbeteiligungen und dem politischen Willen zufolge wurde der Vorentwurf in Vorbereitung auf die Veröffentlichung hinsichtlich der Artenschutz- und Pflanzmaßnahmen nochmals konkretisiert und erweitert.

#### Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Infolge des Beschlusses des SPUBA am 03.06.2025 (Beschlussvorlage Nr. 61/118/2025) wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB veröffentlicht. Diese erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24-2025 in der Zeit vom 17.09.2025 bis 19.10.2025.

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung wurde im Landesportal „Beteiligung NRW“ sowie zusätzlich als öffentliche Auslegung im Planungsamt zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### förmliche Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden zeitgleich von der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die AGNU regt an, die Maßnahmen zum Artenschutz (wie Vermeidung von Vogelschlag, Lichtreduzierung, Schaffung von Gebäude-Nisthilfen) zu konkretisieren. Weiterhin wird angeregt, dass generell alle Garagen und Flachdächer begrünt sein müssen und die Pflanzung von Kirschlorbeer unzulässig ist.

*Bei dem Bebauungsplan Nr. 204 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher primär die vorhandene Baustruktur sichern soll. § 44 BNatSchG und damit die Umsetzung des Artenschutzes ist auch losgelöst vom Planungsrecht rechtlich bindend und zu beachten. Eine Artenschutzuntersuchung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit planbezogenen Maßnahmen erfolgten daher nicht. Dennoch sind generelle Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz im Bebauungsplan enthalten (textlicher Teil A 4, A 5, A 6, B 1, B 2 und C 3), die die Anregungen des AGNU berücksichtigen. Entsprechend textlicher Festsetzung A 6.2 sind Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen zu begrünen. Gemäß Vorgabe B 1 und B 2 im Rechtsplan sind nur einheimische Hecken zulässig. Da Kirchlorbeer keine heimische Pflanze ist, ist dieser nicht zulässig.*

Der Kreis Mettmann bittet um Klarstellung und Erläuterung der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse mit der Bezeichnung „+ I D“.

*Die Bezeichnung „+ I D“ ist eine übliche Festsetzung für ein zusätzliches Vollgeschoss, welches als Dachgeschoss auszuführen ist. Es erfolgte eine redaktionelle Änderung in der Legende sowie in der Begründung in Kapitel 8.1.*

Die einzelnen Stellungnahmen zur förmlichen Trägerbeteiligung sowie das jeweilige Prüfergebnis durch die Verwaltung sind der Anlage 7 zu entnehmen.

#### Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplanes

Da keine wesentlichen Anregungen vorgebracht wurden, erfolgten lediglich vereinzelte redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung (Plankopf, Verfahrenskästchen, Rechtsgrundlagen, Konkretisierung des Planzeichens zu Vollgeschossen). Ebenso wurde die Begründung auf den Verfahrensstand „Satzung“ aktualisiert.

## **2. Bebauungsplan**

Die am 29.06.2021 vom Rat beschlossenen Planungsziele (Vorlage 61/027/2021)

- kleinteilige Baustruktur an der Grünstraße,
- verdichtete Baustruktur an der Dieker Straße,
- Schaffung eines Übergangsbereiches von offener zu verdichteter Baustruktur entlang der Goethestraße,
- Erhalt des grünen Blockinnenbereiches

sind im Bebauungsplan (Anlage 2) verwirklicht.

## **3. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ mit Stand vom 14.01.2026 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und seiner Begründung in der Fassung vom 14.01.2026 zuzustimmen. Nach erfolgter Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“ im Amtsblatt der Stadt Haan bekanntgemacht, wodurch er seine Rechtskraft erlangt.

### **Finanz. Auswirkung:**

Es sind Kosten für die Grundlagenvermessung angefallen. Weitere Kosten sind nicht angefallen, da der Bebauungsplan durch die Verwaltung in Eigenleistung erarbeitet wurde.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Sowohl Nachhaltigkeit als auch Generationengerechtigkeit sind im Baugesetzbuch fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“.

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische und regionale ÖPNV-Netz angeschlossen. Dem städtischen Radverkehrskonzept von 12/2018 ist zu entnehmen, dass das Gebiet gut im örtlichen und überörtlichen Radverkehrsnetz eingebunden ist. Fußläufig ist man in nur 5 Gehminuten sowohl auf dem Alten Markt als auch auf dem Neuen Markt in der Haaner Innenstadt.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Rahmen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung auch dem Erhalt bestehender unversiegelter Flächen in Innenstadtlage. Neben der Beschränkung überbaubarer Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrünung, wasserdurchlässigen Gestaltung von Flächen, Dachbegrünung etc. aufgenommen. Hierdurch soll langfristig eine wirksame Durchgrünung im Plangebiet erreicht werden, was neben der stadtgestalterischen Aufwertung insbesondere auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas dient und der Verzögerung und Verringerung des Regenwasserabflusses.

Auf umweltschützenden fachgesetzlichen Anforderungen (Baumschutz, Artenschutz, Bodenschutz, Hochwasserschutz, Gefahrenabwehr) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

x	<b>Nachhaltige Mobilität</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>2.1</b>	<b>Umweltverträgliche Fortbewegung ermöglichen</b>		
2.1.1	Umweltverbund bei Anreise in die Innenstadt stärken	x	
	<b>Klimaschutz &amp; Energie</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>3.1</b>	<b>Strom- und Energiebedarf aus erneuerbaren Energiequellen decken, Energieverbräuche reduzieren</b>		
3.1.1	Menge an photovoltaisch erzeugtem Strom im Stadtgebiet erhöhen	x	
	<b>Ressourcenschutz &amp; Klimafolgenanpassung</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>4.1</b>	<b>Für ressourcenschonendes Handeln sensibilisieren</b>		
4.1.2	Begrünung und Entsiegelung auf privaten Flächen voranbringen	x	

Anlage 1\_Geltungsbereich

Anlage 2\_Bebauungsplan\_Stand\_Satzung

Anlage 3\_textliche Festsetzungen\_Stand\_Satzung

Anlage 4\_Begründung\_Stand\_Satzung

Anlage

5\_Abwägung\_der\_Stellungnahmen\_aus\_der\_frühzeitigen\_Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 6\_Abwägung\_der\_Stellungnahmen\_aus\_der\_frühzeitigen\_Trägerbeteiligung

Anlage 7\_Abwägung\_der\_Stellungnahmen\_aus\_der\_förmlichen\_Trägerbeteiligung

Anlage 8\_BP204\_Checkliste\_Klimaschutz\_in\_der\_Stadtplanung