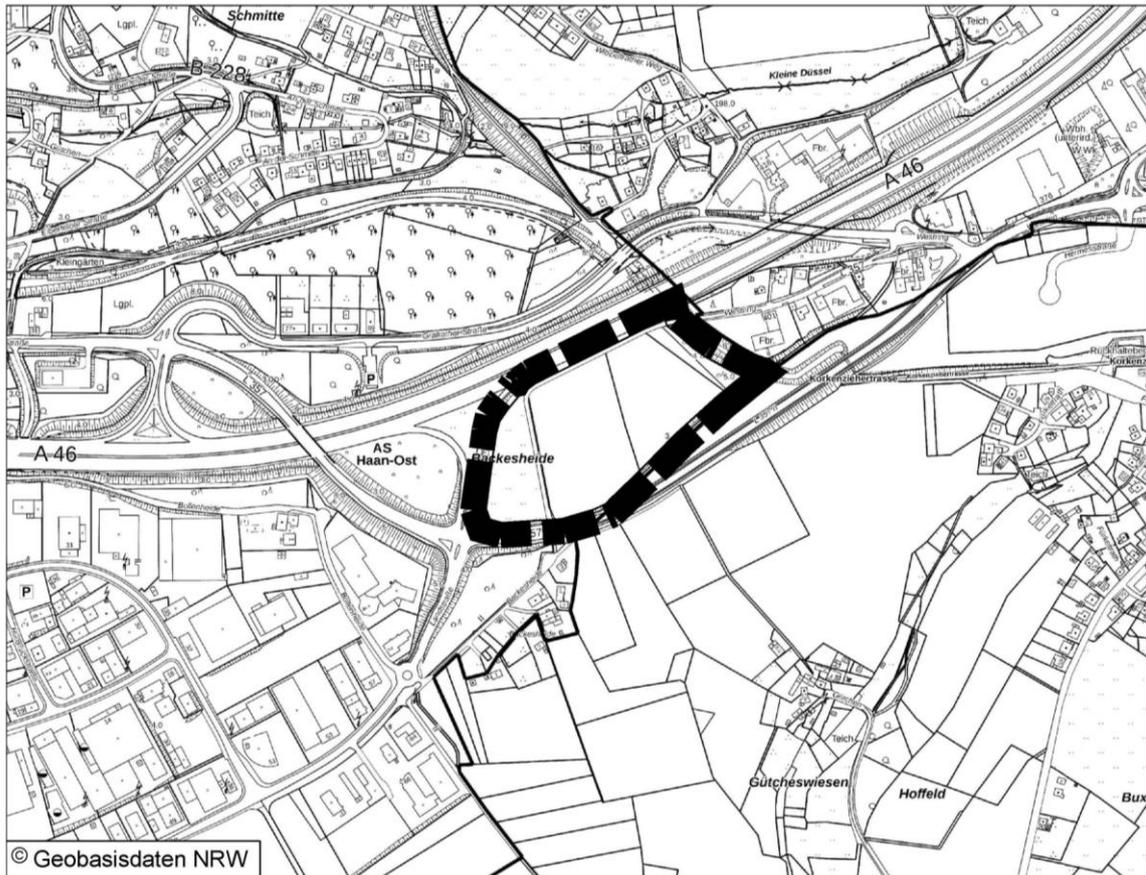


# STADT HAAN

## Bebauungsplan

### Nr. 193 „Nördlich Backesheide“



## BEGRÜNDUNG

### Vorentwurf

Stand Aufstellungsbeschluss:

07.11.2017



ISR Innovative Stadt- und  
Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
Fon: 02129-566 209 – 0  
Fax: 02129-566 209 – 16

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....3**

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren .....3

1.2 Ziel und Zweck der Planung.....4

**2 Darstellung des Verfahrensablaufes .....5**

**3 Situationsbeschreibung .....5**

3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung .....5

3.2 Bestandssituation.....6

**4 Vorgaben und Bindungen .....7**

4.1 Regionalplan .....7

4.2 Flächennutzungsplan .....7

4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht .....7

4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....8

4.5 Bestehendes Planungsrecht.....8

**5 Städtebauliche Konzeption .....8**

5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....8

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....9

5.3 Entwässerungskonzept .....9

5.4 Wasser- und Energieversorgung.....10

**6 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....10**

6.1 Art der baulichen Nutzung.....10

6.2 Maß der baulichen Nutzung .....13

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....15

6.4 Verkehrsfläche .....15

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....16

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....16

6.7 Geräuschkontingentierung .....17

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....17

**6.9 Grünordnerische Maßnahmen .....17**

**7 Örtliche Bauvorschriften .....19**

**8 Ergebnisse des Umweltberichtes .....20**

9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz.....20

**10 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard .....21**

**11 Altlasten .....22**

**12 Nachrichtliche Übernahmen .....22**

12 Städtebauliche Kenndaten .....23

## **1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren**

In der Stadt Haan besteht seit Jahren ein erheblicher Gewerbeflächenbedarf. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum neuen Regionalplan wurde für die Stadt Haan ein Bedarf in einer Größenordnung von rund 50 ha ermittelt. Auch der Kreis Mettmann hat für seine kreisangehörigen Kommunen in diesem Zusammenhang eine eigene Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfes erhoben, welche für Haan sogar Bedarfe in Höhe von 53,4 bis 76 ha ermittelt hat. Durch die Aufstellung des neuen Regionalplanes kann der ermittelte Bedarf für Haan flächenmäßig nicht abgebildet werden und es verbleibt ein Fehlbedarf von 13 ha.

Um diesen bestehenden hohen Gewerbeflächenbedarfen entsprechen zu können, muss die Stadt Haan die im Rahmen der Regionalplanung dargestellten Reserveflächen bauleitplanerisch entwickeln. Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Die Planungsziele des Vorhabens berühren die Umwidmungssperrklausel, da landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Allein durch eine Wiedernutzung aufgegebener Gewerbeflächen oder durch Innenverdichtung kann der Gewerbeflächenbedarf in Haan nicht gedeckt werden. Bereits in den vergangenen Jahren konnten Gewerbebetriebe auf Flächen, die im Zuge der Innenentwicklung bereit gestellt wurden, nur in geringem Maße angesiedelt werden. Gewerbeflächen aus sporadisch anfallenden Leerständen in den bestehenden Gewerbegebieten stellen wegen ihrer meist unzureichenden Größen und / oder Zuschnitte und dem für die betrieblichen Zwecke meist nicht geeigneten Gebäudebestand für die interessierten Firmen in der Regel keine Alternative dar. Geeignete Brachflächen, die neben einer verkehrstechnisch günstigen Anbindung über ein in Bezug auf die Ansiedlung auch großflächiger Gewerbebetriebe konfliktfreies Umfeld verfügen, waren und sind im Stadtgebiet ebenso nicht vorhanden.

Die Fläche nördlich der Backesheide ist aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Autobahnanschlussstelle Haan-Ost, der bereits bestehenden erheblichen Belastungen durch die A 46 und durch die L 357n sowie durch den Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen in Haan, Wuppertal und Solingen über die L 357n für die Entwicklung einer Gewerbefläche sehr gut geeignet. Zudem ist auch damit zu rechnen, dass die Stadt Solingen ihre Planungen zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Fürkeltrath II nach dem Beschluss des neuen Regionalplanes wieder aufnehmen wird.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist es städtebaulich sinnvoll und geboten, die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Entwicklung dieser Gewerbefläche möglichst zeitnah einzuleiten und somit in den Planungsprozess zur Entwicklung dieser Flächen

einsteigen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, im Bereich zwischen der A 46 und der L 357n die Schaffung neuer Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern, um hierdurch den weiterhin bestehenden hohen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Haan decken zu können. Ohne die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebiete kann die Stadt Haan nicht mehr aktiv und gestaltend die mittel- und langfristige gewerbliche Entwicklung steuern. Das neue Gewerbegebiet ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Lage an der Autobahnauffahrt Haan-Ost und am Stadtrand für verkehrsintensive, produzierende, imitierende und großflächige Betriebe geeignet.

Durch die Arrondierung der Ortslage kann ein verkehrstechnisch sehr gut angebundenes Areal einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz kann zudem eine erhebliche Verkehrsbelastung im Stadtgebiet vermieden werden. Die vorhandenen Flächenreserven sollen daher an diesem Standort für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden. Der Standort fügt sich städtebaulich in das bereits gewerblich geprägte Umfeld (Gewerbegebiet in Haan-Ost sowie gewerbliche Nutzungen östlich des Plangebietes auf Wuppertaler und Solinger Stadtgebiet) ein.

Der Standort nördlich Backesheide stellt somit einen sinnvollen Ergänzungsstandort zum bereits bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet Haan-Ost dar. Darüber hinaus leitet sich dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung bereits aus den Darstellungen des Regionalplans ab.

Insgesamt verfolgt das angestrebte Bauleitplanverfahren daher primär das Ziel, durch die Schaffung von neuen Gewerbeflächen den Arbeitsmarkt langfristig zu beleben, Fachkräfte zu akquirieren und den Wirtschaftsstandort Haan zu stärken. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur gewerblichen Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

Neben der Festsetzung von Gewerbegebieten ist es jedoch auch Ziel der Planung, den im Süden angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil des Hohlweges zu erhalten und dessen Fortbestand im Übergangsbereich zwischen Freiraum und gewerblicher Nutzung zu sichern.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Nördlich Backesheide“ die 40. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine gewerbliche Entwicklung in die örtlichen Gegebenheiten zu integrieren.

## 2 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“ soll als Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt werden. Zunächst soll der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden. Im Anschluss hieran soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Nördlich Backesheide“ soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 40. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen und eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung realisiert werden.

Zudem wird zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung im Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPlIG die bisherige Planung der Bezirksregierung Düsseldorf zur Prüfung vorgelegt.

## 3 Situationsbeschreibung

### 3.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Haan und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet Solingens und Wuppertals an. Rd. 2,6 km Luftlinie südwestlich vom Plangebiet entfernt befindet sich das Haaner Zentrum. Die Bundesautobahn A 46 grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Bundesautobahn-Anschlussstelle Haan-Ost. Daran angrenzend schließt das Industriegebiet Haan-Ost an. Südlich des Plangebietes befinden sich die Landesstraße L 357n sowie angrenzende Grünflächen. Östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Abschnitt der stillgelegten „Korkenzieherbahn-Trasse“. Auf Wuppertaler Stadtgebiet schließen sich an der Straße Westring gelegene, überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke an.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- einen Feldweg im Norden
- die Bundesautobahn-Anschlussstelle Haan-Ost sowie hieran angrenzende Grundstücke im Westen
- die Landesstraße L 357n und daran anschließende Grünstrukturen im Süden
- die Flächen der ehemaligen Korkenzieherbahn-Trasse im Osten

abgrenzen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 4,4 ha und befindet sich in der Gemarkung Haan, Flur 9 mit den Flurstücken 1403, 1404, 1467, 1471, 1474 (teilweise), 1477, 1479 und 1481. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.2 Bestandssituation

#### Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Der westliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche, die der Pflanzenaufzucht eines Gartenbaubetriebs dient, genutzt. Durch einen asphaltierten Feldweg sind die beiden zuvor beschriebenen Bereiche voneinander getrennt. Der Feldweg bindet das Areal an die L 357n und an die Straße „Westring“ der Stadt Wuppertal an.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein bewaldeter Hohlweg als Teil der ehemaligen Wegeverbindung Backesheide / Westring.

Das Plangebiet weist im Vergleich zur L 357n eine topografisch leicht überhöhte Lage auf. Es findet derzeit keine bauliche Nutzung im Plangebiet statt.

#### Umgebung

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg sowie daran angrenzende Grünflächen und im weiteren Anschluss daran die Bundesautobahn A 46.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Autobahn-Anschlussstelle Haan-Ost und daran anschließend das Industriegebiet Haan-Ost.

Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 357n. Der Kreuzungsbereich mit der Autobahn-Anschlussstelle Haan-Ost ist mittels Lichtsignalanlage gesteuert. Eine weitere Lichtsignalanlage befindet sich weiter östlich und bietet Fußgängern die Möglichkeit, die Landesstraße L 357n zu queren, weil der nördliche Gehweg nicht bis an die Lichtsignalanlage im Bereich der Autobahnauffahrt geführt wird. Die Flächen südlich der L 357n werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier befinden sich im Bereich Backesheide auch vereinzelt Gebäude. Die Stadt Solingen beabsichtigt, die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Landesstraße L 357n ebenfalls durch ein Bauleitplanverfahren für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der ehemaligen Korkenzieherbahn. Die Trasse der Korkenzieherbahn verläuft hier in einem tiefen Geländeeinschnitt und ist durch dichten Baum- und Strauchbestand geprägt. Zudem verläuft ein Wanderweg in diesem Bereich.

Nordöstlich des Plangebietes ist der vorhandene Feldweg über eine Brücke mit dem Westring auf Wuppertaler Stadtgebiet verbunden. In diesem Bereich gibt es überwiegend gewerbliche Nutzungen, teilweise mit integrierten Wohnnutzungen. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich u. a. um einen Lasertechnik-, Dachdecker- und Gießereibetrieb. Zudem verläuft in diesem Bereich entlang der Bundesautobahn A 46 eine Lärm-schutzwand.

Weiter nordöstlich schließen sich eine Spielhalle sowie ein LKW-Service-Betrieb an.

## 4 Vorgaben und Bindungen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf von 1999 (GEP) wird das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Aus dieser Darstellung kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das geplante Gewerbegebiet entwickelt werden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahr 1994 (FNP 1994) wird das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bundesautobahn A 46 ist zudem eine Teilfläche als Verkehrsgrünfläche dargestellt. Zudem sind im Flächennutzungsplan eine Anbauverbots- sowie Anbaubeschränkungszone aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn A 46 dargestellt.

### 4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Süden des Plangebietes setzt dieser den geschützten Landschaftsbestandteil „Hohlweg zwischen der Hofgruppe „Backesheide“ und „Korkenzieherbahn““ (LB „A 2.8-20“) fest. Dieser Landschaftsbestandteil ist ca. 0,4 ha groß. Der Hohlweg stellt einen Teil der ehemaligen Wegeverbindung zwischen der Backesheide über die Korkenzieherbahn-Trasse und dem heutigen Westring da. Durch den Bau der L 357n ist dieser Weg unterbrochen worden. Die Böschungen des Hohlweges sind mit z.T. mehrstämmigen Gehölzen verschiedener bodenständiger Baum- und Straucharten bewachsen. Er weist neben der landeskulturellen Bedeutung eine wichtige Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einer stark anthropogen beeinflussten Landschaft auf. Der Weg ist aufgrund des starken Bewuchses heute nicht mehr begehbar.

Nördlich bis nordöstlich verläuft außerhalb des Plangebiets ein weiterer geschützter Landschaftsbestandteil, die sog. „Korkenzieherbahn“-Trasse (LB „A 2.8.19“). Die Festsetzung wird auf einer Fläche von ca. 6,4 ha getroffen. Das an das Plangebiet angrenzende Teilstück dieser Trasse ist jedoch nur 0,5 ha groß und ist zudem durch die A 46 und die L 357n von dem übrigen Teil der Trasse abgetrennt worden. Tierdurchlässe erhalten einzelne Vernetzungsfunktionen noch aufrecht. Die ehemalige Bahntrasse hat gemäß Landschaftsplan aufgrund ihrer Standortbedingungen eine hohe Bedeutung für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Im Kreis Mettmann erfüllt die „Korkenzieherbahn-Trasse“ als lineares Vernetzungselement eine bedeutende Funktion im Biotopverbund der Trocken- und Magerbiotope einschließlich der Steinbrüche, Bahnkörper und anderer Sekundärbiotope. Aufgrund ihres überwiegend dicht mit Gehölzen bewachsenen Verlaufs ist sie außerdem von hoher Bedeutung für die Vernetzung innerhalb des von Landwirtschaft und Siedlung geprägten Bereiches. Für den an das Plangebiet grenzenden Teil der Korkenziehertrasse gelten diese Aussagen aufgrund der isolierten Lage nur eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder einem Landschaftsschutzgebiet.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zentrale Höhenrücken und Bachtäler“ (Objektkennung LSG-4708-0032) des Landschaftsplans der Stadt Solingen (2005). Durch den Bau der L 357n wurde der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Teil des Landschaftsschutzgebietes vom übrigen Landschaftsraum abgetrennt. Der Schutzzweck sieht die Unterschutzstellung der Bachtäler von Itter, Demmelrather Bach, Lochbach, Viehbach, Nacker Bach, Weinsberger Bach, Schellberger Bach und Betramsmühler Bach sowie der angrenzenden Höhenrücken vor. Als Gebote werden u. a. aufgeführt, dass zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Landschaftsbildes Ortsränder und Industriegebäude eingegrünt werden sollten. Ebenso sollten auch vorhandene Bebauungen landschaftsgerecht eingegrünt werden.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine Fläche, die gemäß Landschaftsplan Solingen der temporären Erhaltung der mit natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bis zur Verwirklichung der Bauleitplanung dient. In diesem Bereich befinden sich die gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Solingen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen für das Gewerbegebiet Fürkeltrath II.

#### **4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)**

Das Plangebiet steht nach Auswertung des Umweltinformationssystems „NRW Umweltdaten vor Ort“ nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutz-Gebiet. Durch das geplante Vorhaben werden demnach die vorgenannten Gebiete sowie deren Wirkzonen nicht tangiert.

#### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Vorhabenzulässigkeit ist aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **5 Städtebauliche Konzeption**

#### **5.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Im Plangebiet selbst soll durch den Bebauungsplan ein möglichst flexibler Rahmen für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet geschaffen werden. Gleichzeitig sollen gestalterische Festsetzungen dazu beitragen, dass eine städtebauliche Qualität bei der Entwicklung des Areals gewährleistet werden kann.

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet neben den Flächen für eine gewerbliche Nutzung am südlichen Gebietsrand auch eine Grünfläche, die den vorhandenen Vegetationsbestand (geschützter Landschaftsbestandteil) sichert. Lediglich in einem definierten Korridor darf diese Vegetationsstruktur für die erforderliche Zufahrt unterbrochen werden.

Zudem sieht das Konzept mit Rücksicht auf den vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteil im Süden eine 5m breite Pflanzfläche innerhalb des Gewerbegebietes vor. Eine weitere Pflanzfläche mit einer Breite von 10m wird im Osten des Plangebietes geplant. So soll ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen der ehemaligen Trasse der „Korkenzieherbahn“ geschaffen werden.

## **5.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet soll über die südlich verlaufende Landesstraße L 357n verkehrlich erschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt; die Ergebnisse des Gutachtens fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Über die Landesstraße L 357n und über die Autobahnanschlussstelle besteht eine unmittelbare Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Bundesautobahnen A 3 und A 46.

Der ruhende Verkehr kann im Plangebiet untergebracht werden.

## **5.3 Entwässerungskonzept**

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets wurde eine Variantenstudie<sup>1</sup> erstellt, in der verschiedene Entwässerungsmöglichkeiten geprüft und bewertet wurden.

Laut dieser Studie ist bei der Entwässerung des Plangebiets zu berücksichtigen, dass das Gebiet auf einem nach Norden, Westen und Süden geneigten Höhenrücken liegt und in Richtung Südwesten um rund 8,0 m abfällt.

Die L 357n wird bereits im Bestand von einem Durchlass (DN 600) unterquert; dieser könnte in die weitere Planung mit einbezogen werden. Im Ergebnis der Variantenstudie wird die Variante 2a empfohlen, welche im Weiteren berücksichtigt wird.

### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll gemäß der Variante 2a in die vorhandene Druckrohrleitung in der Backesheide gepumpt werden.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

---

<sup>1</sup> Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH i. A. der Stadt Haan (Januar 2017): Stadt Haan, Gewerbegebiet Backesheide – Variantenstudie zur Entwässerung.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß der im Rahmen der Variantenstudie durchgeführten Erkundung des Untergrundes im Plangebiet nicht möglich. Ebenso scheidet eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer aus.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt daher im Trennsystem mittels Anschluss an das bestehende Kanalnetz Haan-Ost.

Da das vorhandene Entwässerungssystem in Haan-Ost nicht ausreichend dimensioniert ist, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt aufzunehmen, soll die Einleitungsmenge auf 100 l/s begrenzt und ein Rückhaltevolumen von 850 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Bei dem zu schaffenden Rückhaltevolumen wird ein 20-jähriges Niederschlagsereignis berücksichtigt. Das Rückhaltevolumen soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes (topografischer Tiefpunkt) realisiert werden. Der Anschluss an das Gewerbegebiet Haan-Ost soll über den vorhandenen Durchlass (DN 600) unter der L 357n erfolgen.

Die Regenwasserbehandlung soll im Regenüberlaufbecken Höfgen erfolgen. Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch nicht im Einzugsgebiet RÜB Höfgen (Betriebspunkt) enthalten. Daher bedarf es einer neuen Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Obere Wasserbehörde)

#### **5.4 Wasser- und Energieversorgung**

Zum derzeitigen Planungsstand können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden.

### **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem städtebaulichen Ziel soll das Plangebiet im Sinne des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Mit der Festsetzung sollen die Planungsziele wie u.a. die Bereitstellung weiterer gewerblicher Flächen realisiert werden können und die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Betrieben geschaffen werden.

Das zu planende Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 283) in die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 gegliedert. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass bestimmte Anlagen gemäß dem Abstandserlass innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, um ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen wie bspw. der sensiblen Wohnnutzung nordöstlich des Plangebietes sicherzustellen. Das Ziel besteht darin, nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen. Ausgehend von der nordöstlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzung wurden die Abstandsklassen festgelegt, um die Untergliederungen im Sinne des Abstandserlasses zu ermitteln. Insgesamt ergeben sich somit im Plangebiet drei Untergliederungen gemäß dem Abstandserlass, in denen Betriebe und Anlagen der jeweiligen Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden im Gewerbegebiet GE1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 283)) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens als nicht zulässig festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind Nr. 181 Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (\*), Nr. 182 Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (\*), Nr. 183 Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (\*), Nr. 185 Presseereien oder Stanzereien (\*), Nr. 189 Zimmereien (\*), Nr. 192 Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (\*) und Nr. 196 Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (\*).

Durch diese Festsetzung soll weiterhin ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG sichergestellt werden.

Mit der Öffnungsklausel wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass sich die je nach Abstandsklasse zulässigen Anlagen/Betriebe auf festgesetzte Wohngebiete beziehen. Da im angrenzenden Bereich des Plangebiets vereinzelt Wohnnutzungen auftreten, die jedoch nicht in einem bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Wohngebiet gesichert sind, werden diese mit \*-Kennzeichnung ausgewiesenen Betriebe unter Hinzuziehen des Grundsatzes 22.2.2.4 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 283) als zulässig festgesetzt. Dieser Grundsatz besagt, dass sich der Abstand der mit \*-gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz von Reinen Wohngebieten basiert. Aufgrund des nicht Vorliegens eines Reinen Wohngebietes darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet oder um ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

Im Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-V der Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 283)) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens als nicht zulässig festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind Nr. 83 Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (\*), Nr. 90 Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (\*) (siehe auch lfd. Nr. 6), Nr. 96 Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (\*) (siehe auch lfd. Nr. 10), Nr. 97 Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (\*) (siehe auch lfd. Nr. 11), Nr. 98 Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (\*), Nr. 134 Anlagen, die der Lagerung und Ab-

füllung von brennbaren Gasen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z. B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1.000 Kubikzentimeter handelt (\*) (#), Nr. 135 Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Tonnen oder mehr dienen (\*) (#), Nr. 137 Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen mit 25.000 Tonnen oder mehr dienen (\*) (#), Nr. 142 Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (\*) (#), Nr. 145 Säge, Furnier- oder Schälwerke (\*) [Nr. 146] Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm, Nr. 150 Presswerke (\*), Nr. 151 Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (\*), Nr. 152 Stab- oder Drahtziehereien (\*), Nr. 154 Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (\*), Nr. 155 Auslieferungslager für Tiefkühlkost (\*), Nr. 157 Betriebshöfe für Straßenbahnen (\*), Nr. 158 Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (\*), Nr. 159 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (\*) und Nr. 160 Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (\*) (siehe auch lfd. Nr. 36).

Auch hier gilt wie bei dem Gewerbegebiet GE1, dass durch diese Festsetzung weiterhin ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG sichergestellt werden soll.

In dem Gewerbegebiet GE3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-IV der Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 283)) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens als nicht zulässig festgesetzt worden.

Hiervon ausgenommen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind. Dies sind Nr. 38 Elektromspernanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektromspernanlagen (\*), Nr. 43 Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (\*), Nr. 45 Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (\*), Nr. 47 Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (\*) und Nr. 48 Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (\*).

Auch hier gilt wie bei dem Gewerbegebiet GE1, dass durch diese Festsetzung weiterhin ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG sichergestellt werden soll.

§ 8 BauNVO regelt die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in Gewerbegebieten. Davon abweichend werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Festsetzungen getroffen, dass Arten von Nutzungen, die im Sinne des § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt.

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Plangebiet zulässig sein. Ziel hierbei ist es, die Ausweisung eines Gewerbegebietes für produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen zu sichern.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Flächen bewusst für produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen entwickelt werden sollen. Zudem sind im näheren Umfeld bereits Tankstellen in einer ausreichenden Anzahl vorhanden.

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet unzulässig. Weitergehend sind zur Sicherung des Gebietes für produzierende Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für alle Gewerbegebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig. Die mit Vergnügungsstätten und Spielhallen verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den planerischen Zielen. Ziel ist es, die Bauflächen im Plangebiet insbesondere dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Ferner entspricht es der Zielvorstellung der Stadt Haan, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen anzubieten, um die Wirtschafts- und Gewerbestruktur auszubauen und weiter zu verbessern.

Von der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art werden Gastronomiebetriebe im Plangebiet ausgeschlossen, da im südwestlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiet „Haan-Ost“ bereits eine Reihe von Gastronomiebetrieben (u. a. Betriebe dreier Fast-Food-Ketten) vorhanden sind. Zudem ist diese Festsetzung nötig, um die städtischen Planungsziele zu wahren und einen Entwicklungsschwerpunkt zur Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen zu setzen. Daher konterkarieren Gastronomiebetriebe die Planungsentention und werden im Plangebiet ausgeschlossen. Betriebsinterne Kantinen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, da diese als zur Betriebseinheit zugehörig angesehen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in allen Gewerbegebieten GE1 bis GE3 nicht zugelassen, um mögliche Fehlentwicklungen in Richtung Wohnen und daraus resultierende Schallschutzansprüche von vornherein auszuschließen und die Flächen entsprechend der planerischen Zielsetzung ausschließlich für betriebliche Nutzungen zu sichern.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) und der

Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Durch die Festsetzungen soll der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Topographie des heutigen Geländes berücksichtigt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll im Bebauungsplan in m ü. NHN festgesetzt werden. Die genauen Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt. Die Festsetzung soll eine flexible Ausgestaltung neuer Baukörper, entsprechend zukünftiger gewerblicher Erfordernisse ermöglichen. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern der First.

Ausnahmsweise wird die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch bspw. Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 1,5 m auf maximal 10 % des jeweiligen Baukörpers innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 zugelassen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen. Durch den Anteil von maximal 10 % wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein überschaubares Maß reduziert werden.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

Die Festsetzungen sollen auf den im Übergang zum geschützten Landschaftsbestandteil und zum naheliegenden Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen zukünftigen Bauherren einen Gestaltungsspielraum gewährleisten, schränken die maximal zulässige Gebäudehöhe aber gleichzeitig soweit ein, dass keine übermäßigen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Gewerbegebiete im Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB kann in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn hierfür im Verhältnis 1:1 eine Begrünung der Dachflächen in extensiver Form angelegt wird. Dabei ist ein Substrataufbau zu wählen, der min. 50 kg/m<sup>2</sup> (wassergesättigt) beträgt.

Dies dient der optimalen Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden und infrastrukturell optimal angebotenen Flächenangebots. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GRZ um 0,1 und die damit einhergehende erhöhte Bodenversiegelung wird durch die durchzuführenden Dachbegrünungsmaßnahmen kompensiert. Diese Festsetzung dient dem Ziel, bei einer fast vollständigen Bodenversiegelung im Plangebiet einen grünordnerischen Ausgleich zu schaffen, indem die Dachbegrünung zur Auflockerung, Durchgrünung und gleichzeitig ökologischen und mikroklimati-

schen Verbesserung führt. Zudem sollen so Retentionsflächen geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch eine Überschreitung des Höchstmaßes eine dichte Bebauung des Plangebiets ermöglicht, um somit eine bestmögliche Ausnutzung des Flächenangebots zu gewährleisten, um dem Gebot eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden zu entsprechen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

#### Bauweise

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE 3 soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um Baukörper von über 50 m Länge errichten zu können und damit den baulichen Anforderungen von Gewerbebetrieben gerecht zu werden.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung, mittels überlangen Gebäuden eine Lärmabschirmung zu realisieren und lärmsensiblere gewerbliche Nutzungen vor hohen Lärmemissionen von Seiten der Bundesautobahn zu schützen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen so angeordnet werden, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe besteht.

Innerhalb des Plangebietes werden die Baugrenzen im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets durch die Lage der gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von der baulichen Entwicklung freizuhaltenden Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 46 und dessen Zubringer räumlich definiert und greifen deren Lage auf. Die restlichen Baugrenzen ergeben sich aus einem jeweils 10 m breiten Abstand von den geplanten Anpflanzflächen und zum Schutz der hieran angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteile. Somit kann gewährleistet werden, dass eine möglichst optimale Ausnutzung des Flächenangebotes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Schutzerfordernisse im Übergangsbereich zu den geschützten Landschaftsbestandteilen sichergestellt wird.

### **6.4 Verkehrsfläche**

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird mittels der L 357n, die durch eine Abbiegespur zum Plangebiet ausgebaut und ertüchtigt werden muss, an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese Plangebietseinfahrt liegt im Stadtgebiet Solingens und unmittelbar gegenüber des neu entstehenden Solinger Gewerbegebiets. Die Erschließungsfrage ist mit der Stadt Solingen grundsätzlich abgestimmt, womit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gegeben ist. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind vertragliche Vereinbarungen zur Erschließung zu treffen.

Näheres zur Errichtung eines erforderlichen Abbiegestreifens zum Plangebiet wird derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Das Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren berücksichtigt

Eine Zu- und Abfahrt aus dem Baugebiet zur erschließenden L 357n ist nur in einem festgelegten Korridor, der mit einem GFL-Recht zugunsten der Anlieger belastet werden soll, auf einer Breite von 12,0 m zulässig. Diese 12,0 m breite Ein- und Ausfahrtsfläche kann in ihrer Lage innerhalb des Korridors (15 m) frei gewählt werden. Die Toleranz bietet ein erforderliches Maß an Flexibilität, um sich evtl. Änderungen in der Bauausführung anpassen zu können.

Im Übrigen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten definiert, um die Verkehrsströme im Plangebiet gezielt steuern zu können.

### **6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sollen innerhalb der Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Bauordnungsrechtlich nachzuweisende Pflichtstellplätze sind in der Anbauverbotszone unzulässig. Damit wird den Vorgaben gemäß Bundesfernstraßengesetz Rechnung getragen, da Pflichtstellplätze nach den Anforderungen der Landesbauordnung NRW innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig sind.

Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, wodurch mit Blick auf den ruhenden Verkehr ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sowie ein störungsfreier Ablauf des ruhenden Verkehrs im Plangebiet auf den zukünftigen privaten Grundstücken erreicht werden kann.

Um bei großflächigen und flächenintensiven Betrieben die nötigen Pflichtstellplätze sowie weitere Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter usw. nachweisen und bereitstellen zu können, sollen zudem Tiefgaragen als allgemein zulässig festgesetzt werden – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Jedoch soll die Ausnahme gelten, dass innerhalb der Anbauverbotszone Tiefgaragen als unzulässig einzustufen sind. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, den ruhenden Verkehr so zu organisieren, dass den gesetzlichen Vorgaben für Bundesautobahnen und den Anforderungen an ein geordnetes städtebauliches Bild Rechnung getragen wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies dient im vorliegenden Fall dazu, die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung sicherzustellen und gegebenenfalls auf sich ändernde Bedarfe reagieren zu können. Somit wird eine dauerhafte Versorgung des geplanten Gewerbegebiets gewährleistet.

### **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit der Ordnungsnummer P1 gekennzeichnete Anpflanzfläche sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologischer Entwicklungsraum“ sollen in einem Korridor von 15m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt werden. Innerhalb dieser Fläche soll es zulässig sein, eine maximal 12,0 m breite Durchwegung zur Zu- und Abfahrt zum Plangebiet zu schaffen. Die Lage der Durchwegung innerhalb der GFL-Fläche ist frei wählbar.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dazu, dass die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet dauerhaft gesichert ist. Der gewählte Korridor bietet ein gewisses Maß an Flexibilität bei der genauen Lage der Zu- und Abfahrt.

## **6.7 Geräuschkontingentierung**

Im Rahmen des Planverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden und deren Ergebnisse berücksichtigt werden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und die Vergabe von Zusatzkontingenten soll im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit gewährleistet.

## **6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6.9 Grünordnerische Maßnahmen**

### 6.9.1 Öffentliche Grünfläche

Der geschützte Landschaftsbestandteil (LB „A 2.8-20“) soll im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologischer Entwicklungsraum“ festgesetzt werden. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine Fläche, die sich im öffentlichen Besitz befindet. Sie dient der Umsetzung der Inhalte des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Die Zweckbestimmung als ökologischer Entwicklungsraum soll vor dem Hintergrund getroffen werden, dass es sich bei dieser Fläche um eine Sukzessionsfläche handelt und auch zukünftig handeln soll. Entsprechend seiner Zweckbestimmung soll der geschützte Landschaftsbestandteil seine landeskulturelle Bedeutung sowie seine wichtige Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einer stark anthropogen beeinflussten Landschaft dauerhaft beibehalten und somit nachhaltig geschützt werden. Mit dieser Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologischer Entwicklungsraum“ werden somit landschaftsschützende, naturräumliche sowie ökologische Aspekte berücksichtigt sowie ein Beitrag zur Erhaltung schützenswerter Landschaftsbestandteile geleistet. Zudem verfolgt diese Festsetzung den Sinn, die bestehende Flora und Fauna unter Berücksichtigung des Schutzziels dauerhaft zu erhalten und das Bestandsgrün als Trennelement zwischen Straßenraum und Gewerbegebiet zu nutzen.

Im Bebauungsplan soll jedoch auch festgesetzt werden, dass es zulässig ist, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ökologischer Entwicklungsraum, die auch zudem eine aus dem § 29 BNatSchG nachrichtlich übernommene Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Naturschutzrecht darstellt, für die Herstellung einer maximal 12,0 m breiten Ein- und Ausfahrtsfläche zu den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 baulich zu unterbrechen. Dabei ist es zulässig, die Lage der Zu- und Abfahrtsfläche innerhalb des 15,0 m breiten Korridors, welcher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet ist, frei zu wählen. Diese Festsetzung soll dazu dienen, die erforderliche verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen.

In Abstimmung mit dem Träger der Landschaftsplanung sowie mit dem Straßenbaulastträger wurde der Erschließungskorridor weitestmöglich zum westlichen Ende der Grünfläche verschoben, um Beeinträchtigungen ihrer Funktion zu minimieren.

#### 6.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich soll für alle Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets gelten, dass ausschließlich standortheimische, aus herkunftsgesichertem Saatgut gezogene Pflanzen zu verwenden sind. Dies verfolgt den Hintergrund, dass ausschließlich heimische, an ihren Lebensraum und das hiesige Klima angepasste und somit witterungsresistentere Pflanzen angepflanzt werden. Dadurch sollen einem hohen Pflanzensterben und Pflegeaufwand vorgebeugt werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Als strukturgebendes Gerüst und als Gliederungselement werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im südlichen und östlichen Bereich der Plangebietsgrenze die mit den Ordnungsnummern P1 und P2 gekennzeichneten Anpflanzflächen festgesetzt. Die jeweils 5,0 m bzw. 10,0 m breiten Flächen dienen der Schaffung eines Übergangs zum direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil sowie zum naheliegenden Landschaftsschutzgebiet und sollen gleichzeitig als Eingrünung des Gewerbegebiets fungieren. Die Grünstrukturen dienen der Abgrenzung zum Straßenraum und zur Gestaltung des Gewerbegebietes, gewährleisten jedoch weiterhin eine gute Sichtbarkeit des Plangebiets vom Straßenraum aus.

In der mit der Ordnungsnummer P1 gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 100 m<sup>2</sup> 70 Gehölze in unregelmäßiger, durchmischter Anordnung (Gruppenpflanzung) anzupflanzen. Dies dient dazu, einen naturnahen und artenreichen Bewuchs zu gewährleisten.

Innerhalb der mit der Ordnungsnummer P2 gekennzeichneten Anpflanzfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine mindestens 3-reihige freiwachsende Strauchhecke gemäß Gehölztabelle mit einem Pflanzverband von maximal 1,0 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Die Pflanzenliste der Gehölze sieht Sträucher als Heckenpflanzen mit einer Pflanzqualität vor, die 2 x verpflanzt sind, 80-125 cm hoch sind und ohne Ballen angepflanzt werden. Um auch hier eine artenreiche und lebensraumstabile Vegetation zu erhalten, sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Es gilt der Zusatz, dass freiwachsende Hecken mindestens dreireihig anzulegen sind. Dies dient einer guten Abschirmung und Abtrennung vom Straßenraum zum Gewerbegebiet.

Ergänzend dazu soll festgesetzt werden, dass die mit der Ordnungsnummer P1 gekennzeichnete Fläche für die Herstellung einer maximal 12,0 m breiten Zu- und Abfahrt zu den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 baulich unterbrochen werden darf. Dabei ist es zulässig, die Lage der Zu- und Abfahrt innerhalb eines 15,0 m breiten Korridors, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet ist, frei zu wählen (siehe Nr. 6.9.1). Diese Festsetzung soll dazu dienen, die erforderliche verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Gestaltung der Dächer innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig sind.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Der gem. § 1a Abs. 5 BauGB geltenden Klimaschutzklausel wird somit entsprochen, indem Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, als örtliche Bauvorschrift und somit als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert werden. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung innerhalb des Plangebiets, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu.

#### Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 sollen spiegelnde, reflektierende und glänzende Materialien unzulässig sein.

Begründet wird diese Festsetzung mit der Nähe zur Bundesautobahn A 46 sowie zur Landesstraße L 357n. Durch spiegelnde, reflektierende oder glänzende Materialien könnten aufgrund von Blendung, Irritation und Ablenkung potentiell Gefahren für Autofahrer, die die A 46, die L 357n oder andere benachbarten Straßen passieren, entstehen.

Des Weiteren würden sich diese auffälligen Materialien nicht in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen und somit das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

#### Werbeanlagen

Im öffentlichen Raum wirksame Werbeanlagen sind in den letzten Jahren u.a. aufgrund stetig voranschreitender Technik und der steigenden Werbefixierung zunehmend großformatiger, greller und insgesamt auffälliger geworden. Verstärkt tritt dieses „Werbephänomen“ in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten auf. Es handelt sich dabei um Werbeanlagen an Gebäuden als auch um freistehende Werbeanlagen.

Vor dem Hintergrund des oben genannten Trends steht es zu befürchten, dass im Einzelfall bei der Errichtung von Werbeanlagen der städtebauliche und ortsgestalterische Maßstab gesprengt wird, da gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 33a BauO NRW eine generelle Genehmigungsfreiheit für Werbeanlagen an der jeweiligen Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten gilt.

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben, mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit beweglichen Lichtstrahlern in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 unzulässig sind. Damit werden störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf Verkehrsteilnehmer, Anwohner und Fußgänger ausgeschlossen. Es soll somit vermieden werden, dass aufgrund wechselnder, greller und/oder blinkender Beleuchtung die o.g. Personenkreise abgelenkt oder gestört werden und es soll einer möglichen Sichtbeeinträchtigung durch Blendung vorgebeugt werden. Somit dient diese Festsetzung auch der Gefahrenabwehr. (*Weitere Vorgaben erfolgen im weiteren Verfahren insbesondere zur Höhe und Art von Werbeanlagen.*)

#### Einfriedungen und Hecken

Zur einheitlichen Gestaltung des geplanten Gewerbegebiets im Außenbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets nur offene Einfriedungen (z.B. Stabgitterzäune) oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie Sträuchern aus der unter Kapitel 8.3 der textlichen Festsetzungen definierten Pflanzenliste der Gehölze bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird somit zum einen der Lage des Plangebiets im Außenbereich sowie im Übergangsbereich zum benachbarten geschützten Landschaftsbestandteil und zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen. Zudem wird so ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen durch die Einfriedung der Grundstücke geschaffen.

### **8 Ergebnisse des Umweltberichtes**

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und fortgeschrieben.

### **9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz**

#### Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft ermittelt sowie Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufzeigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Basis eines standardisierten Biotopbewertungsverfahrens (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV 2008). Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes nach § 35 BauGB erfolgt dabei die Bestandsbewertung für die Biotopstrukturen anhand des Realbestandes. Demgegenüber werden

die Biotopstrukturen bewertet, welche sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 ableiten lassen.

### Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wird im weiteren Verfahren eine eigenständige Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der „VV-Artenschutz“<sup>1</sup> in Verbindung mit der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“<sup>2</sup> des MULNV durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig in Bezug auf potenzielle Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

## **10 Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard**

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) 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.

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gem. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Im Zuge der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichtes gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren u.a. potenziell kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen beschrieben und bewertet.

Durch die Lage des Plangebietes an der Stadtgrenze zu Solingen und Wuppertal-Vohwinkel sind daher in der Umweltprüfung neben umweltrelevanten Planungen auf Haaner Stadtgebiet auch die potenziell kumulierenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, welche im räumlich-funktionalen Bezug von Planungen auf Solinger und Wuppertaler Stadtgebiet ausgehen. Im Speziellen ist dies die potenzielle Gesamtwirkung aller Bauvorhaben im und am angrenzenden Ittertal auf die verschiedenen Schutzgüter.

<sup>1</sup> VV-Artenschutz - Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016)

<sup>2</sup> Planungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Hrsg. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen von 2011)

Südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nördlich Backesheide“ grenzt auf Solinger Stadtgebiet der sensible Landschaftsraum des Ittertals an. Das Ittertal ist ein regionaler Grünzug, der verschiedene Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile beinhaltet. Das Ittertal ist zudem hinsichtlich des Biotopverbundes sowie aus stadtklimatischen Aspekten von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Solingen plant gegenwärtig mehrere Gewerbeflächenansiedlungen u.a. im Einzugsbereich des Ittertals. Unmittelbar südlich des Bebauungsplans Nr. 193 forciert die Stadt Solingen südlich der L357 die Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan W 509 - Fürkeltrath II sowie weiter östlich für den Bebauungsplan G 640 - Piepersberg West.

## 11 Altlasten

Derzeit liegen der Stadt Haan keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor.

## 12 Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (2) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### 2. Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

### 13 Städtebauliche Kenndaten

<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 44.100 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	ca. 41.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.400 m <sup>2</sup>

Haan, den 07.11.2017

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH