

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	15.02.2012

**Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW, 2. Bauabschnitt"  
hier: Vorstellung der bisherigen Planungsergebnisse**

**Beschlussvorschlag:**

Den vorgestellten Planungsergebnissen wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

**1./ Stand der Planung**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 13.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan/NRW, 2. Bauabschnitt" gefasst. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss war der geänderte Rahmenplan zum Technologiepark Haan/NRW mit Stand vom 16.08.2011 (s. Anlage 1).

Aufbauend auf der Beschlussfassung hat die Verwaltung das Büro rheinruhr-stadtplaner, Herrn Wegmann, mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Dieses Planungsbüro hat bereits den Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt erarbeitet. Durch das Planungsbüro wurde ein Bebauungsplanvorentwurf und eine Vorentwurfsbegründung (s. Anlage 2 und 3) erarbeitet, auf deren Grundlage die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen mit Schreiben vom 01.12.2011 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt wurden. Die zuständigen Stellen haben bis zum 20.01.2011 die Möglichkeit sich zur vorgelegten Planung und zum Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

## **2./ Vorentwurfsplanung zum BP Nr. 168**

Der Bebauungsplanvorentwurf weist die überwiegenden Flächen des Plangebietes analog zum Rahmenplan als Gewerbegebiet aus. Nördlich entlang der Millrather Straße wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 162 ausgewiesene Grünzug fort- und um die Windfoche herum geführt. Hierdurch wird der im Grünzug vorgesehene Fuß-/Radweg an die Fortführung der Niederbergischen Allee und hierüber an den Kreisverkehr mit der K 20n und die hier abgehenden Fahrradwege angebunden. Östlich des Weges Kriekhausen wird analog zu den Festsetzungen im rechtskräftigen BP Nr. 162 ebenfalls ein 5m breiter Grünstreifen ausgewiesen, so dass hierdurch eine begrünte Nord-Süd-Wegeverbindung gesichert wird.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses wurde die Windfoche nicht mehr mit ins Plangebiet aufgenommen. Hierdurch soll verhindert werden, dass ggf. bestehende Planungskonflikte innerhalb der einzelnen Plangebiete sowie zu treffende Entscheidungen zu zeitlichen Verzögerungen insbesondere bei der Entwicklung des Gewerbegebietes führen. Unabhängig von diesem Vorgehen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die angrenzende Wohnbebauung zu untersuchen und sind im Bebauungsplan z.B. im Bereich des Lärmschutzes entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zu treffen. Sofern sich zukünftig ein planerisches Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung im Bereich Windfoche ergibt, ist hierzu ein separates Planverfahren einzuleiten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorentwurf entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 162 (BP 162) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Des Weiteren erfolgte eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen, die in Teilen vom bisherigen Rahmenplan abweichen. Im Einzelnen sind die Planungsziele und Erläuterungen zu den vorgenommenen Ausweisungen der Vorentwurfsbegründung zu entnehmen.

Entgegen des Rahmenplans vom 16.08.2011 erfolgt die Feinerschließung ins Gewerbegebiet nunmehr unmittelbar angrenzend an den Grünzug im Bereich der Windfoche. Hierdurch wird u.a. eine weitere Zufahrtsmöglichkeit in den zentralen Bereich des Gebietes eröffnet, ohne die verbleibenden Restflächen zu durchschneiden. Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zu überprüfen, ob diese Ausweisung sinnvoll und städtebaulich d.h. zur Erschließung weiterer Grundstücke erforderlich ist. In der Ausschusssitzung wird Herr Wegmann die bisherige Planung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

### **3./ Berücksichtigung von Fachbelangen im Bauleitplanverfahren**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 sind zahlreiche Fachbelange zu berücksichtigen. Hierzu wurden durch die Verwaltung bereits mehrere Gutachten vergeben, auf die in der Vorentwurfsbegründung hingewiesen wird. Im Einzelnen wurden zu folgenden Fachbelangen Gutachten vergeben:

#### **a) Verkehr**

Durch die Verwaltung ist das Planungsbüro Runge + Küchler, Düsseldorf mit der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens beauftragt worden. Im Rahmen des Gutachtens ist unter anderem zu prüfen, welche Auswirkungen durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen aus dem Technologiepark auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten sind und welche technischen Lösungen hierzu erforderlich sind. Zu überprüfen sind insbesondere die nördliche Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich der Hochstraße, die Feinerschließung im Gewerbegebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf den neuen Kreisverkehr mit der K 20n und auf den Knotenpunkt "Polnische Mütze" und die angrenzenden Autobahnauffahrten. Hierzu wurden durch das Planungsbüro am 24.11.2011 Zählungen an den vorgenannten Knotenpunkten durchgeführt. Abschließende Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor.

#### **b) Immissionsschutz**

Mit der Erarbeitung eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 168 ist das Büro Peutz Consult, Düsseldorf beauftragt worden. Im Rahmen des Planverfahrens sind zum einen die Immissionen aus Gewerbelärm zu betrachten. Hierzu sind durch den Gutachter, wie auch im BP 162 erfolgt, für das Gewerbegebiet Emissionskontingente festzusetzen, die sicherstellen, dass in den angrenzenden Wohngebieten im Bereich der Millrather Straße und der Windfoche sowie im Bereich der Hofschaff Kriekhausen die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zum anderen sind die Immissionsbelastungen aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen auf den bestehenden und neu geplanten Straßen zu ermitteln, zu bewerten und es sind ggf. erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Da mit der Firma Johnson Control bereits ein voraussichtlicher Hauptnutzer der zukünftigen Gewerbeflächen bekannt ist, sind im Rahmen dieser Untersuchungen insbesondere auch die spezifischen Belastungen aus diesem Vorhaben zu berücksichtigen und zu bewerten. Abschließende Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung ebenfalls noch nicht vor. Insbesondere die Untersuchungen im Bereich des Verkehrs können erst abschließend bearbeitet werden, wenn die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und die aktuellen Belastungszahlen vorliegen

#### **c) Landschaft und Artenschutz**

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes und des landschaftspflegerischen Begleitplans wurde das Planungsbüro Selzner, Neuss beauftragt. Dieses Büro hat bereits den Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 162 erarbeitet. Zudem hat das Büro die Verträglichkeitsuntersuchungen zum Artenschutz erstellt und nimmt in diesem Bereich auch weiterhin beratende Funktion für die Stadt Haan wahr.

Zur Umsetzung der Planung muss die Stadt Haan die Sicherung eines Ersatzlebensraumes für die im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten (Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze) nachweisen. Da im Stadtgebiet von Haan hierzu keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Verwaltung auf Mettmanner Stadtgebiet im Bereich Diepensiepen oder Hundskaul Flächen für die Durchführung von Maßnahmen zu sichern. Die hierzu eingeleiteten Verhandlungen waren zum Zeitpunkt der Vorlagenerarbeitung noch nicht abgeschlossen.

#### **d) Altlasten**

Im Rahmen der Trägerbeteiligungen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann bereits darauf hingewiesen, dass sich im Bereich östlich des Parkplatzes der Birkensauna zwei Flächen befinden, die als Altstandort (ehemalige Ziegelei) bzw. als Altablagerung (verfüllte, ehemalige Tongrube) im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten beim Kreis Mettmann verzeichnet sind und bei denen ein vager Verdacht auf Bodenbelastungen besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde durch die untere Bodenschutzbehörde eine Erstbewertung der Flächen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse hierzu sollen im Januar 2012 vorliegen.

#### **4./ Weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung wird aufbauend auf den Ergebnissen der Trägerbeteiligung und der Fach-gutachten einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten und dem Ausschuss zum Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB vorlegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine Bürgerinformation zur Planung gemäß § 23 der Gemeindeordnung NRW durchgeführt werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Rahmenplan zum Technologiepark Haan / NRW vom 16.08.2011

Anlage 2: Bebauungsplanvorentwurf zum BP Nr. 168 mit Stand vom 1.12.2011

Anlage 3: Vorentwurfsbegründung zum BP Nr. 168 mit Stand vom 1.12.2011