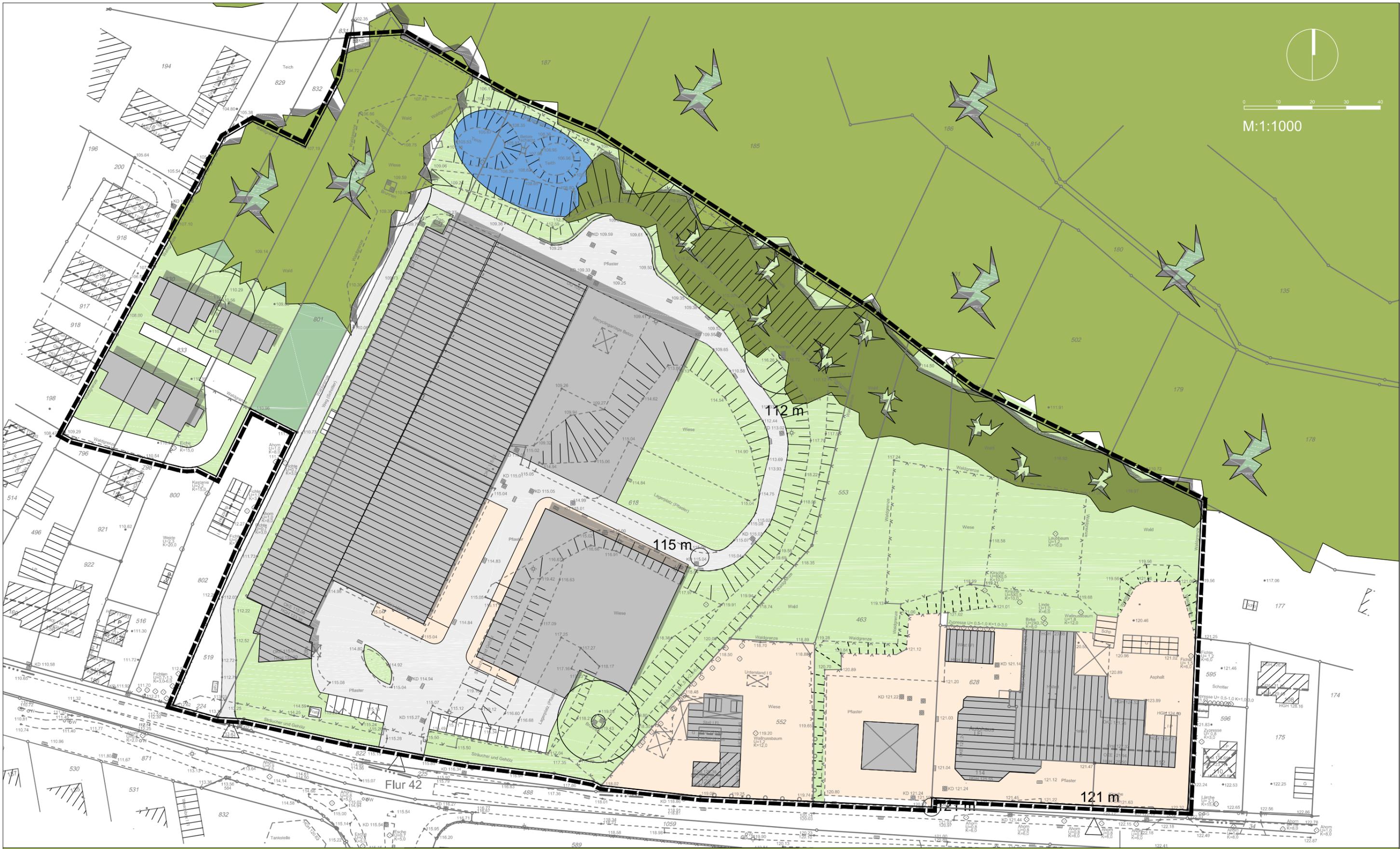


Anlage 5

- **Gestaltungsplan zur Erweiterung der Haaner Felsenquelle**
- **Vorläufige Begründung zum Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 120**



Gestaltungsplan Haaner Felsenquelle

Flurstraße - Haan, Entwicklungsstufe 1

M:1:1000 Stand Sep. 2012



Gestaltungsplan Haaner Felsenquelle

Flurstraße - Haan, Entwicklungsstufe 2

M:1:1000 Stand Sep. 2012



M:1:1000

Gestaltungsplan Haaner Felsenquelle

Flurstraße - Haan, Entwicklungsstufe 3

M:1:1000 Stand Sep. 2012



M:1:1000

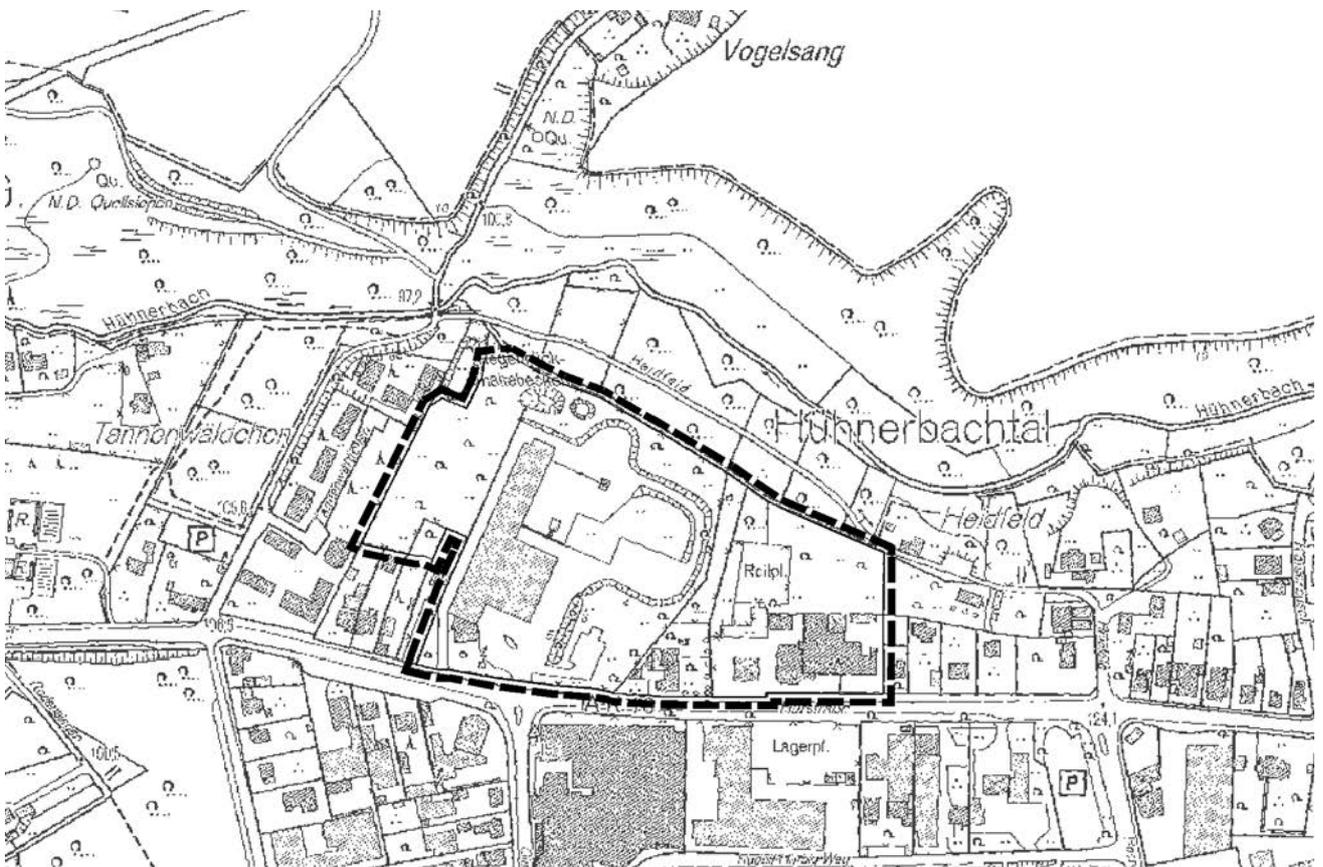
Gestaltungsplan Haaner Felsenquelle

Flurstraße - Haan, Entwicklungsstufe 4

M:1:1000 Stand Sep. 2012

STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 120, 2. Änderung „Westliches Heidfeld“



Vorläufige Begründung

Entwurf

Stand: 01.10.2012

ISR
INNOVATIVE
STADT+
RAUM
PLANUNG
GmbH & Co.KG

Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel.: 02129 / 566 209 - 0 Fax.: - 16

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3	Alternativstandorte	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
2.2	Derzeitige Nutzung.....	5
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	6
3.4	Bebauungsplan	6
3.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung /.....	6
	europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	6
4	Städtebauliche Konzeption	6
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	6
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	8
4.3	Eingriff in die Waldfläche.....	8
4.4	Entwässerung	9
4.5	Immissionsschutz.....	9
4.6	Wasserrechtliche Genehmigung	9
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.5	Fläche für Wald	11
5.6	Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen	11

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das Unternehmen Haaner Felsenquelle beabsichtigt ihren Standort langfristig zu sichern und hierbei die Kapazitäten zu erweitern. Trotz einer erst kürzlich fertiggestellten neuen Halle, in der die Flaschen befüllt werden, besteht auch weiterhin Bedarf nach Erweiterung der Flächen um den Standort Haan wettbewerbsfähig zu halten und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Heute sind nahezu sämtliche Außenflächen des Grundstückes zur Lagerung des Leerguts in Anspruch genommen. Dies führt dazu, dass im Einfahrtsbereich des Grundstückes Engstellen bei Stell- und Rangierflächen bestehen. Die kurzfristig anstehenden Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 120 genehmigungsfähig. Mittelfristig und langfristig geplante Erweiterungsvorhaben sind jedoch mit den Festsetzungen nicht mehr zu vereinbaren. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich des Haaner Zentrums. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 519, 830, 618, 553, 552, 463, 628, 833, 801 830 und in Teilen 799.

Bezüglich des Bauleitplanverfahrens und der notwendigen Flächennutzungsplanänderung, in Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Hühnerbachtal“, bedarf es einer intensiven Abstimmung zwischen der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf. Vorab fanden Gespräche mit dem für Haan zuständigen Förster zum Thema Waldausgleich statt.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Stadt Haan beabsichtigt im Rahmen ihrer Gewerbeflächenentwicklung neben einzelnen Neuausweisungen im Stadtgebiet insbesondere vorhandene Standorte zu sichern und zu stärken. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf kann festgestellt werden, dass für Haan nach wie vor ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallel geführte Änderung des Flächennutzungsplanes sollen neue gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet ansässigen Unternehmen geschaffen werden. Somit soll auch dem ermittelten Bedarf an weiteren Gewerbeflächen durch die Aktivierung und Entwicklung vorhandener Standorte nachgekommen werden. Im Plangebiet hat sich das Unternehmen Haaner Felsenquelle bereits seit mehreren Jahren etabliert und sukzessiv vergrößert. Trotz eines erst kürzlich fertig gestellten, nordöstlich an die ursprüngliche Halle angrenzenden neuen Anbaus, besteht mittel- und langfristig auch weiterhin Bedarf einer gewerblichen Flächenausweitung, um den Standort in Haan wettbewerbsfähig zu halten und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Durch die im Plangebiet vorhandenen Brunnen besteht auch eine Bindungswirkung am Standort, daher kommen alternative Standorte für eine erforderliche Expansion des Betriebes nicht in Betracht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung und Sicherung der Haaner Felsenquelle zu schaffen. Das Plangebiet ist bereits räumlich und funktional den gewerblichen und industriellen Bereichen gemäß GEP zugeordnet. Ferner befinden sich als gewerbliche Einheiten die Mercedes Benz Zweigstelle und weitere Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes. Der hier betrachtete Standort ist jedoch nicht ausschließlich nur durch Gewerbe geprägt, sondern auch durch die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung. Somit sollen auch die Übergangsbereiche zwischen Gewerbe und Wohnen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens so qualifiziert werden, dass ein verträgliches Nebeneinander verschiedener

Nutzungen dargestellt werden kann. Aus diesem Grunde wurde der westlich an die Haaner Felsenquelle anschließende Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die vorhandene Situation so zu verändern, dass eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verantwortungsvolle Erweiterungsmöglichkeit für die Haaner Felsenquelle und somit auch für die Stadt Haan realisiert werden kann. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan soll die Entwicklung der Haaner Felsenquelle flexibilisiert und den bereits heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Das entwickelte Gesamtkonzept, welches langfristige Entwicklungsperspektiven berücksichtigt, ermöglicht eine sukzessive Realisierung in Stufen. Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des verkehrsgünstig gelegenen Standortes ermöglichen.

Bei dem hier beschriebenen Standort handelt es sich um einen Standort, der innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und somit eine Änderung dessen erforderlich ist.

1.3 Alternativstandorte

Der ursprüngliche Sitz der Haaner Felsenquelle liegt an der Ecke Hochdahler Straße / Deller Straße. Da dieser Standort zu klein wurde, bebaute man den Standort an der Flurstraße in den 1990iger Jahren. Sowohl der Standort an der Hochdahler Straße / Deller Straße als auch an der Flurstraße sind an die Region durch die Lage der Brunnen und die Gewinnung des Mineralwasser aus 140m - 345m gebunden. Um das Mineralwasser von dem ursprünglichen Standort an der Hochdahler Straße / Deller Straße zur Flurstraße zu transportieren, dort abzufüllen und für die weitere Vermarktung aufzubereiten, wurden bereits erhebliche Investitionen durch Errichtung einer Pipeline getätigt. Durch die vorhandenen Brunnen im Plangebiet ist eine Standortbindung gegeben, eine Betrachtung alternativer Standorte im Stadtgebiet kommt daher nicht in betracht.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Haan an der Einfallstraße (Flurstraße) für den von der Autobahn BAB 46 kommenden Verkehr. Die Autobahn BAB 46 verläuft ca. 500 m weiter nördlich. Das Grundstück fällt nach Norden (Hühnerbachtal) und nach Westen hin ab.

Die Erschließung erfolgt über die Flurstraße (K16). Das Umfeld an der Kreisstraße ist durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art, angrenzender Wohngebiete und das Hühnerbachtal geprägt. Der Anschluss an die Bundesautobahn BAB 46 erfolgt im weiteren nord-westlichen Verlauf. Das Grundstück der Haaner Felsenquelle grenzt im rückwärtigen Bereich (Norden) an das Naturschutzgebiet „Hühnerbachtal“, dessen Aue durch geschlossene Waldbestände mit z.T. bruchwaldartigem Charakter sowie einzelne bruchgefallene Feucht- und Nasswiesen gekennzeichnet ist. Die Talhänge sind zumeist bewaldet.

Das gesamte Plangebiet fällt nach Norden und nach Westen hin ab. Zum Teil sind durch vorhandene Baukörper oder private Erschließungen Abtreppungen bzw. Einschneidungen in das Gelände vorgenommen worden. Stärkeres Gefälle tritt erst nördlich des Plangebietes zum Hühnerbach hin auf. Der tiefste Punkt des Grundstücks liegt etwa in Höhe der vorhandenen Regenrückhaltebecken am nordwestlichen Grundstücksende.

Auf dem Betriebsgrundstück der Haaner Felsenquelle ist im nördlichen Teil eine stark eingegrabene interne Erschließungsstraße. Diese führt in einem großen Bogen bis zum Eingang des Untergeschosses des langgezogenen Produktionsriegels auf der Nordseite. Die Böschung zu dieser internen Erschließungsstraße ist im Norden und im Osten zum Teil ca. 5 bis 6 m hoch. Der schmale Weg auf der Westseite der Produktionshalle verläuft hingegen mit einem leichten Gefälle in Richtung Norden.

2.2 Derzeitige Nutzung

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird derzeit bereits durch die Haaner Felsenquelle genutzt. Hier befinden sich neben dem Verwaltungs- und Bürotrakt des Unternehmens, Produktionsbereiche sowie Abfüllanlagen. Innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich auch 4 Brunnen, in denen Mineralwasser gefördert wird und auf dem Grundstück weiter verarbeitet bzw. vor Ort abgefüllt wird. Trotz eines erst kürzlich fertiggestellten, nordöstlich an die ursprüngliche Halle angrenzenden neuen Anbaus, in der die Flaschen befüllt werden, besteht auch weiterhin Bedarf an mehr Flächen, insbesondere zur Lagerung der Getränkekästen. Zurzeit sind daher sämtliche verfügbaren, freien Flächen belegt als Lagerflächen.

Im östlichen Anschluss an die Betriebsflächen der Haaner Felsenquelle befindet sich an der Flurstraße ein Wohnhaus. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird durch die Mercedes-Benz-Niederlassung sowie weiterer Gewerbeeinheiten geprägt. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich nicht bebaute Grünlandflächen einschl. eines Reitplatzes sowie im Übergang zu den Betriebsflächen der Haaner Felsenquelle ein kleines Waldstück, welches aus ausgewachsenen Laubgehölzen gebildet wird. Im Westen des Plangebietes sind weitere gehölzbestandenen Flächen vorzufinden

Südlich der Flurstraße grenzt das Gewerbegebiet Ginsterweg an. Im direkten Anschluss an das Plangebiet im Osten und Westen schließen wohnbauliche Nutzungen an. Im Norden schließen Waldbestände und das Naturschutzgebiet „Hühnerbachtal“ an. Der Anschluss an die Bundesautobahn BAB 46 erfolgt im weiteren westlichen Verlauf der Flurstraße.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf nördlich der Flurstraße, zwischen der Straße „Tannenwäldchen“ und der Straße „Heidfeld“ als Bereich für Gewerbliche Nutzungen dargestellt. Nördlich von diesem Bereich liegt ein regionaler Grünzug. Desweiteren ist dieser regionale Grünzug mit der Freiraumfunktion Fläche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert.

Die regionalplanerische Verträglichkeit gilt es in Abstimmung mit der Stadt Haan, dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf zu prüfen, so dass für die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Raumplanung geschaffen werden können.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt für das Betriebsgrundstück der Haaner Felsenquelle sowie für die weiter östlich entlang der Flurstraße gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen – Gewerbegebiete - dar. Im Norden des Plangebietes sind Grünflächen und im Bereich des Wäldchens ist eine Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Es befindet sich eine kleine Fläche des nördlichen Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des (LP) Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Die entsprechende Fläche befindet sich im „sonstigen Geltungsbereich“ d.h. es sind keine Festsetzungen und Entwicklungsziele für die LP-Fläche innerhalb des Plangebietes eingetragen. Die nördlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sind im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet (NSG-Hühnerbachtal) eingetragen. Auswirkungen auf das nördlich anschließende Naturschutzgebiet sowie auf den Landschaftsplan werden seitens der Unteren Landschaftsbehörde nicht erwartet.

Der Entwicklungsraum A 1.1-17 wird durch das südlich der BAB A 46 gelegene „Hühnerbachtal“ mit Seitentälern geprägt, dessen Aue durch geschlossene Waldbestände mit z.T. bruchwaldartigem Charakter sowie einzelne bruchgefallene Feucht- und Naßwiesen gekennzeichnet ist. Die Talhänge sind zumeist bewaldet, wobei die Buche den größten Anteil an den Gehölzen einnimmt. Das Hühnerbachtal grenzt im Süden an den Siedlungsrand von Haan und im Norden an intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Die wertbestimmenden Strukturen dieses Entwicklungsraumes sind zu erhalten. Darüber hinaus können an geeigneter Stelle Maßnahmen zur Verbesserung der Biotoptypenkomplexe der Bachtäler und der Waldbiotope durchgeführt werden.

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nördliche Flurstraße“ ein rechtswirksamer Bebauungsplan, welcher im Jahr 2002 durch die 1. Änderung aktualisiert wurde. Im Bebauungsplan werden Großteile der B-Plan Flächen als GE Gewerbegebiet (heute Haaner Felsenquelle, Mercedes-Benz Niederlassung sowie westlich anschließendes Gebäude) dargestellt. Daneben befinden sich westlich der heutigen Betriebsfläche der Haaner Felsenquelle sowie im Osten zwei WA-Gebiete. An der nördlichen Flanke des Bebauungsplanes sind zwei private Grünflächen, Flächen für Entsorgungsanlagen (RRB Regenrückhaltebecken) sowie eine Waldflächen festgesetzt, welche sich ausläuferförmig in das zentrale Plangebiet erstreckt.

3.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH-Gebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 280 m zum südwestlich gelegenen FFH-Gebiet „Spörkelbruch“, und somit innerhalb dessen 300m-Wirkzone. Durch das Tangieren der 300m Wirkzone wird für das Bauleitplanverfahren eine FFH-Vorprüfung notwendig. Die FFH-Vorprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens. Auf Grund der Distanz zum FFH-Gebiet und der Vielzahl an Störfaktoren innerhalb dieser Strecke (Kreisstraße K 16, Siedlungs- und Gewerbebereiche) kann das FFH-Gutachten jedoch in komprimierter Form erfolgen. Zum derzeitigen Kenntnisstand werden aufgrund vorgenannter Aspekte keine nennenswerten Auswirkungen erwartet. Des Weiteren wird festgestellt, dass sich die baulichen Entwicklungen in Richtung Osten konzentrieren und sich somit von der Wirkzone des FFH-Gebietes entfernt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die heutige Situation des Traditionsunternehmens Haaner Felsenquelle GmbH wird einer adäquaten Firmenpräsentation nicht gerecht. Aufgrund der vollzogenen Expansion des Unternehmens in den vergangenen Jahren besteht nach wie vor Bedarf an weiteren Lagerflächen und perspektivisch Bedarf an weiteren Produktionsbereichen. Daher stellt sich das Betriebsgrundstück derzeit als beengt

dar und die außen liegenden Lagerflächen der Getränkekisten prägt das Ortsbild. Nach heutigem Baurecht sind in einem begrenzten Umfang noch bauliche Erweiterungsmaßnahmen möglich, jedoch sind diese und weitere Maßnahmen in ein tragfähiges Gesamtkonzept zu integrieren. Auch ist das Gesamtkonzept so zu konzipieren, dass eine schrittweise Realisierung in Stufen erfolgen kann.

Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungen und Restriktionen sowie der Planungsziele ein Gesamtkonzept entwickelt, welches eine schrittweise Realisierung von einzelnen Maßnahmen ermöglicht.

Erste Entwicklungsmaßnahmen für eine weitere Expansion der Haaner Felsenquelle sind schon nach geltendem Planungsrecht realisierbar. Eine Umsetzung könnte unmittelbar stattfinden. In dieser ersten Entwicklungsphase kann zunächst der westlich der bestehenden Umfahrt liegende Bereich des Grundstückes entwickelt werden. Aufgrund der topografischen Situation könnten analog des Bestandes zwei Nutzungsebenen entstehen. In der Untergeschossebene könnte beispielsweise die Produktion oder weitere technische Einrichtungen vorgesehen werden. Hier wäre ein niveaugleicher Anschluss an die Abfüllstation des Bestandsgebäudes im Untergeschoss möglich. Ferner könnte das Untergeschoss von der Nordseite erschlossen werden. Die Erdgeschossebene könnte darüber hinaus als Lagerebene für Getränkekisten verwendet werden und ist von Süden her angebunden. Die vorhandene Umfahrt könnte weiterhin im Bestand gehalten und zur rückwärtigen Erschließung genutzt werden. Neben dem Anbau im Norden des Grundstückes könnte auf dem südöstlichen Grundstücksteil eine weitere Halle realisiert werden. Hier könnte insbesondere eine zusätzliche Lagerstätte für Getränkekisten und Leergut vorgehalten werden. Vor dem Gebäude können einige Parkplätze realisiert werden.

Zur Realisierung weiterer Entwicklungsstufen bedarf es der Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 120.

Unabhängig von den ersten Erweiterungsmöglichkeiten kann im Osten des Plangebietes eine stufenweise Entwicklung forciert werden. Hier befindet sich derzeit im Anschluss an das Autohaus eine Gewerbehalle mit unterschiedlichen Nutzern. Dieses Kleingewerbe könnte jedoch in Teilen aufgegeben werden, um eine verbesserte Erschließung des rückwärtigen Grundstückes zu ermöglichen. Die heutige Erschließung erfolgt über eine grenzständige schmale Erschließung, welche jedoch nur untergeordnet gewerblichen Verkehr aufnehmen kann. Ferner schließen direkt östlich schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) an, welche es bei zusätzlicher Inanspruchnahme der Fläche zu berücksichtigen gilt. Es könnte somit die vorhandene Gewerbeeinheit zurückgebaut werden und von der Flurstraße ausgehend eine neue Erschließung in das Gebiet hinein ausgebildet werden. Die Erschließung sollte, gegenüber der Bestandssituation, weiter westlich angeordnet werden, um einen größeren Abstand zu den Wohngebäuden einhalten zu können. Eine schmale Gewerbehalle parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet könnte schallabschirmend wirken. Darüber hinaus kann eine weitere Gewerbeeinheit nördlich des Autohauses angeordnet werden. Hier könnte beispielsweise ein Abholzentrum für Großkunden der Haaner Felsenquelle errichtet werden. Entsprechende Lade- und Wendezonen gilt es dabei in der Planung zu berücksichtigen.

Eine Verbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Plangebietes ist eine logische Konsequenz bei der weiteren Entwicklung. Hier kann eine interne und private Erschließung eine direkte Verbindung zwischen dem Produktionsstandort (Abfüllstelle), den Lagerbereichen, dem Verwaltungsbereich und dem Abholzentrum realisiert werden. So können Betriebsabläufe optimiert und Wege im Betriebsgelände verkürzt werden. Auch kann eine zusätzliche Bebauung die heutige Umfahrt in den rückwärtigen Teil ersetzen und den Höhenunterschied im Plangebiet abfangen. Über einen neuen Erschließungsstich könnte eine rückwärtige Erschließung des Abholzentrums sichergestellt werden. Hier wäre vermutlich eine Rampe zur Überbrückung des Höhenunterschiedes zu errichten. Der neue Gebäudeteil könnte zur Lagerung und/oder zur Produktion/Abfüllung genutzt werden. Eine Vergrößerung des Abholzentrums wäre ebenfalls denkbar.

Durch einen baulichen Lückenschluss würde der Waldteil überplant. Es sollte jedoch am nördlichen Rand des Plangebietes ein gegenüber den anschließenden Schutzgebieten durchgängiger Grünstreifen vorgesehen werden, welcher zu einer Eingrünung des Gewerbekomplexes beitragen kann. Somit kann auch der Intention des heute wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen werden, eine Übergangszone zwischen dem Gewerbe und dem Naturraum zu erzielen.

Als letzte Entwicklung ist eine Erweiterung des Betriebes auf den Flächen des Autohauses und des daran anschließenden Wohnhauses mit Gartenstück berücksichtigt. Diese stellt die maximale Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes dar. Hier könnten zwei weitere Hallen oder ggf. noch eine Ergänzung des Verwaltungsbereiches realisiert werden. Das Plangebiet ordnet sich somit längs der Flurstraße neu. Aus dem öffentlichen Raum könnte das Unternehmen heraus verstärkt wahrgenommen werden. Es wäre daher eine bessere Präsentation am Standort möglich. Diese Weiterentwicklung wirkt sich positiv auf das Ortsbild und den Ortseingang der Gemeinde aus.

Diese letzte Ausbaustufe bildet die Grundlage für die weitere Planung und das anstehende Bauleitplanverfahren.

Unabhängig von der zuvor beschriebenen gewerblichen Entwicklung kann eine wohnbauliche Ergänzung an der westlichen Seite des Plangebietes vorgesehen werden. Bereits heute existiert durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 Baurecht für eine wohnbauliche Ergänzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Grundsatz an dieser Nutzung festgehalten werden, die Wohnbaufläche soll jedoch zugunsten einer Waldfläche reduziert werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

In dem Erschließungskonzept ist vorgesehen, die vorhandene Betriebseinfahrt im Kreuzungsbereich Flurstraße / Ginsterweg bestehen zu lassen und darüber hinaus eine zweite Erschließungsstraße in den östlichen Bereich der Grundstücke zu legen. Da der Knoten Flurstraße / Ginsterstraße bereits heute stark ausgelastet ist, kann durch die zusätzliche Anbindung eine alternative Erschließung vorgesehen werden, welche weiteren Neuverkehr aufnehmen soll. Das Gesamtkonzept sieht bewusst eine interne private Erschließung des östlichen und westlichen Teilbereiches des Geltungsbereiches vor, damit der interne Betriebsverkehr nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen der Flurstraße abgewickelt werden muss.

Derzeit wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um den mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehr zu ermitteln und die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs auf die Flurstraße bewerten zu können. Im Fokus dabei ist die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Flurstraße / Ginsterstraße.

Die Erschließung des Wohngebietes im Westen erfolgt gemäß Planungsintention der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120. Ausgehend der Straße Tannenwäldchen ist die Führung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Osten mit entsprechender Wendeanlage geplant. Die Verkehrsfläche ist dabei identisch gegenüber des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Dies gilt ebenso für die gewerbliche als auch die wohnbauliche Nutzung.

4.3 Eingriff in die Waldfläche

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt Waldfläche stellt sich im Realbestand als hochwertiger Laubbaumbestand mit z.T. großwüchsigen Eichen dar. Jedoch besitzt dieser Gehölzbestand aufgrund der räumlichen Anordnung keine nennenswerte Qualität als Waldfläche. Für

die vollständige Umsetzung der Plankonzepte ist eine Überplanung / Rodung der eingetragenen Waldfläche erforderlich, was zugleich eine forstrechtliche Ausgleichsverpflichtung auslöst. Die Waldflächenkompensation soll im Wesentlichen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Dazu ist geplant ein Teil der vormals als Wohngebiet festgesetzten Flächen zukünftig als Fläche für Wald im Bebauungsplan auszuweisen. Der hier bereits in Teilen vorhandene Gehölzbestand soll somit qualifiziert und aufgewertet werden.

4.4 Entwässerung

Zum Thema der Entwässerung ist festzuhalten, dass das Einleitungsrecht in den Hühnerbach im Zuge der zukünftigen recht hohen Versiegelung der Flächen zu prüfen ist. Des Weiteren ist zu prüfen in wie weit das vorhandene Regenrückhaltebecken vergrößert werden muss um das anfallende Regenwasser in Zukunft aufnehmen zu können. Dafür sind gegebenenfalls Flächen im Nordwesten vorzuhalten.

4.5 Immissionsschutz

Die schutzwürdigen Wohnnutzungen im westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ferner befindet sich ein Wohnhaus innerhalb des Plangebietes, östlich des heutigen Betriebsgeländes. Dieses Gebäude und Grundstück befindet sich im Eigentum der Haaner Felsenquelle, es besteht jedoch ein Wohnrecht auf Lebenszeit. Daher ist diese Nutzung bei Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls zu berücksichtigen. Die Planung soll sich hier an den zulässigen Richtwerten für ein Mischgebiet (MI) orientieren. Die Vorbelastung der gewerblichen Nutzungen im Umgriff ist zu berücksichtigen. Der Lieferverkehr beschränkt sich derzeit auf die Zeiten zwischen 6:00h bis 22:00h. Die Abfüllung des Mineralwassers erfolgt in zwei Schichten, in sehr heißen Wetterphasen auch mal 3 Schichten. Diese Anlage befindet sich jedoch innerhalb des Gebäudes. Da die Türen aus Sicherheitsgründen geschlossen bleiben müssen, dringt kein Lärm aus der Produktion nach außen. Im weiteren Verfahren ist ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

4.6 Wasserrechtliche Genehmigung

Für die vorhandenen Brunnen im Plangebiet liegen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Es ist ein 10 m (Radius) Schutzabstand um die Brunnen einzuhalten. Die Brunnen dürfen zwar zugänglich von einem Gebäude überbaut werden, jedoch ist zu beachten, dass es sich um einen Leerraum bzw. einen Raum ohne Gefahrgut handelt. Verkehrsflächen stellen in diesem Zusammenhang ein Gefahrgut dar, sodass eine Überplanung eines Brunnens bzw. der 10m Schutzzone nicht erlaubt ist. Zudem muss ein Brunnen Zwecks Wartung und Qualitätskontrolle zugänglich gehalten werden. Des Weiteren ist auch eine durch Grün abgesteckte Schutzzone vorstellbar (siehe heutige Situation). Eine Umbauung der Brunnen durch ein Gebäude wäre aus hygienischen und sicherheitstechnischen Gründen zu bevorzugen. Sollten weitere Brunnen geplant sein oder in Zukunft gebohrt werden, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche sollen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 120 setzt für den maßgeblichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Somit erfolgt die Festsetzung analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes und gemäß der Planungsintention, weitere gewerbliche Entwicklungspotenziale insbesondere für die Haaner Felsenquelle zu schaffen. Aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohnnutzungen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Einschränkung der

Gewerbenutzung (Ausschluss bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW) vor. Es ist analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Blick auf die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haan auch bei der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes geplant. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, welche die Grundlage für eine Gliederung der Gewerbegebiete bilden soll. Neben der Gliederung der Gewerbegebiete aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine weitere Prüfung der Zulässigkeit bestimmter Anlagen und Betriebe nach § 8 BauNVO vorzunehmen.

Im Westen des Plangebietes ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120, 1. Änderung und gemäß vorgenannter Planungsabsichten die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Gegenüber der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 soll die Fläche des allgemeinen Wohngebietes zugunsten einer Fläche für Wald zurückgenommen werden. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120, 2. Änderung ausgeschlossen werden. Die Festsetzung soll entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen erfolgen. Ferner soll der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll innerhalb der Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Baumassenzahl analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 definiert werden. Darüber hinaus ist die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Gewerbegebiete geplant. Die Festsetzungen sollen aufgenommen werden, um entsprechende weitere gewerbliche Nutzungseinheiten zu ermöglichen. Damit wird sich bei der GRZ an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientiert, um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Die geplante Festsetzung der Gebäudehöhe soll aufgenommen werden, um ein verträgliches Einfügen weiterer Gebäude bzw. Anlagen in das vorhandene städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung an der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgehalten werden. Es ist somit die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und einer Geschossigkeit von II beabsichtigt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Westen des Plangebietes ist analog der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer offenen Bauweise geplant. Durch diese Festsetzung in Kombination des definierten Maßes der baulichen Nutzung soll so dem Ansinnen eines offenen und locker strukturierten Wohngebietes Rechnung getragen werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

An der nördlichen Flanke des Plangebietes ist die Festsetzung privater Grünflächen vorgesehen. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Festsetzung privater Grünflächen längs der nördlichen Plangebietsgrenze vor, um einen geordneten und verträglichen Übergang zwischen der Gewerbenutzung im Süden und den nördlich anschließenden Schutzgebieten sicherzustellen. An dieser Zielvorstellung soll bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich festgehalten werden. Innerhalb dieses Grünstreifens sind die vorhandenen und die ggf. erforderliche Erweiterung der Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) zu integrieren.

5.5 Fläche für Wald

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Festsetzung einer Fläche für Wald beabsichtigt. Durch diese Festsetzung soll der heute in Teilen vorhandene Gehölzbestand planungsrechtlich gesichert sowie weiter qualifiziert und entwickelt werden. Durch die Festsetzung der Fläche für Wald kann der vorhandenen Wald östlich des heutigen Betriebsgeländes der Haaner Felsenquelle, welcher durch die Erweiterung überplant wird, zu einem Großteil in räumlicher Nähe aus planungsrechtlicher Sicht kompensiert werden.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung soll im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

TEIL B UMWELTBERICHT

Die notwendigen umweltrelevanten Aspekte werden im weiteren Planverfahren erarbeitet und in der Begründung ergänzt.