

**Planzeichnung zum Entwurf der 29.FNP-Änderung**

- **Vorläufige Begründung zum Entwurf der 29.FNP-Änderung**

### Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Aufstellung nach §2 (1) BauGB und über die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am \_\_\_\_ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ beteiligt. Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB / von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. / am \_\_\_\_ eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Haan, den \_\_\_\_ Bürgermeister

Haan, den \_\_\_\_ im Auftrag  
Stadtoberbaurat

Der Entwurf mit seiner Begründung t i.d.F.v. \_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_.

Haan, den \_\_\_\_ Bürgermeister

Haan, den \_\_\_\_ im Auftrag  
Stadtoberbaurat

Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Plan beschlossen. Seiner Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_ wurde zugestimmt.

Dieser Plan hat mir gemäß § & (1) BauGB vorgelegen. Siehe Verfügung vom \_\_\_\_, AZ.: 35.2-(Haan \_\_\_\_).

Haan, den \_\_\_\_ Bürgermeister

Düsseldorf, den \_\_\_\_ Bezirksregierung  
im Auftrage

Den Maßgaben der Verfügung ist der Rat der Stadt Haan am \_\_\_\_ durch Beschluss beigetreten.

Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Stadt Haan vom \_\_\_\_ / geändert. Änderungen sind farbig (\_\_\_\_) eingetragen.

Haan, den \_\_\_\_ Bürgermeister

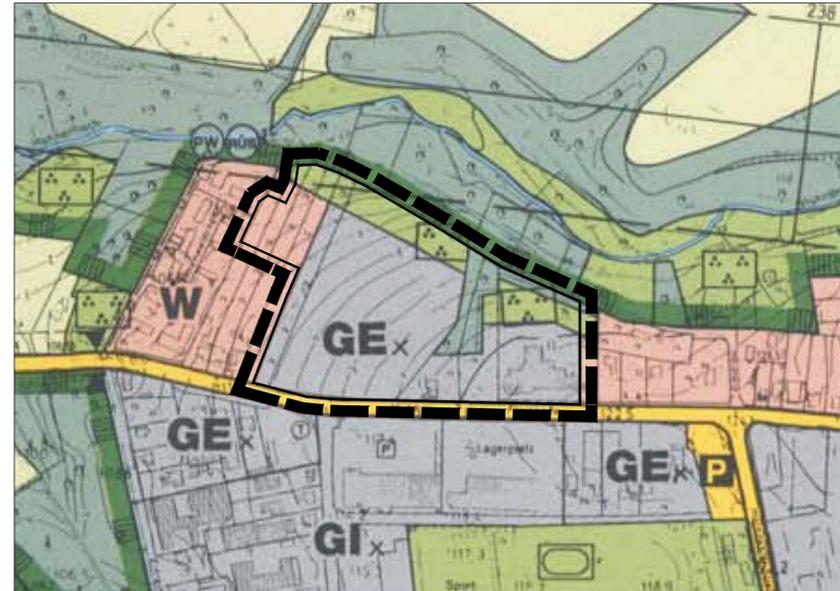
Haan, den \_\_\_\_ im Auftrag  
Stadtoberbaurat

Die Bekanntmachung gemäß § 6 (5) BauGB erfolgte am \_\_\_\_ . Der Plan ist damit wirksam.

Haan, den \_\_\_\_ im Auftrag  
Stadtoberbaurat

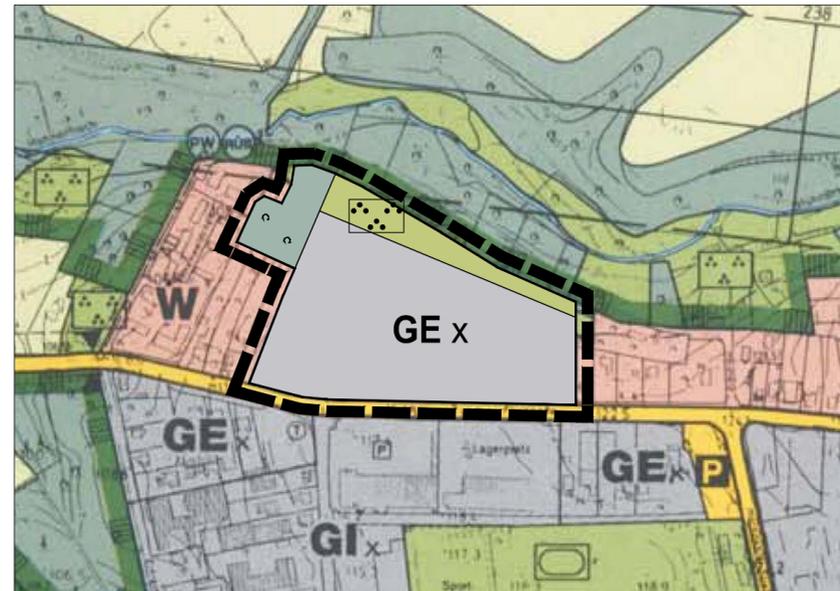
### Gegenüberstellung bisher gültiger FNP und FNP-Änderung

#### Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5000

#### 29. Änderung des Flächennutzungsplans "Westliches Heidfeld"



Maßstab 1:5000

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414),  
zuletzt geändert durch G zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132),  
zul. geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), geändert durch  
G zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des  
Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685);

Bauordnung (BauO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.März 2000; (GV. NRW. S. 256),  
zuletzt geändert am 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.

### Planzeichenerklärung

-  Wohnbaufläche
-  Gewerbegebiet
-  Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Grünfläche
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Wald
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Plangebietsabgrenzung

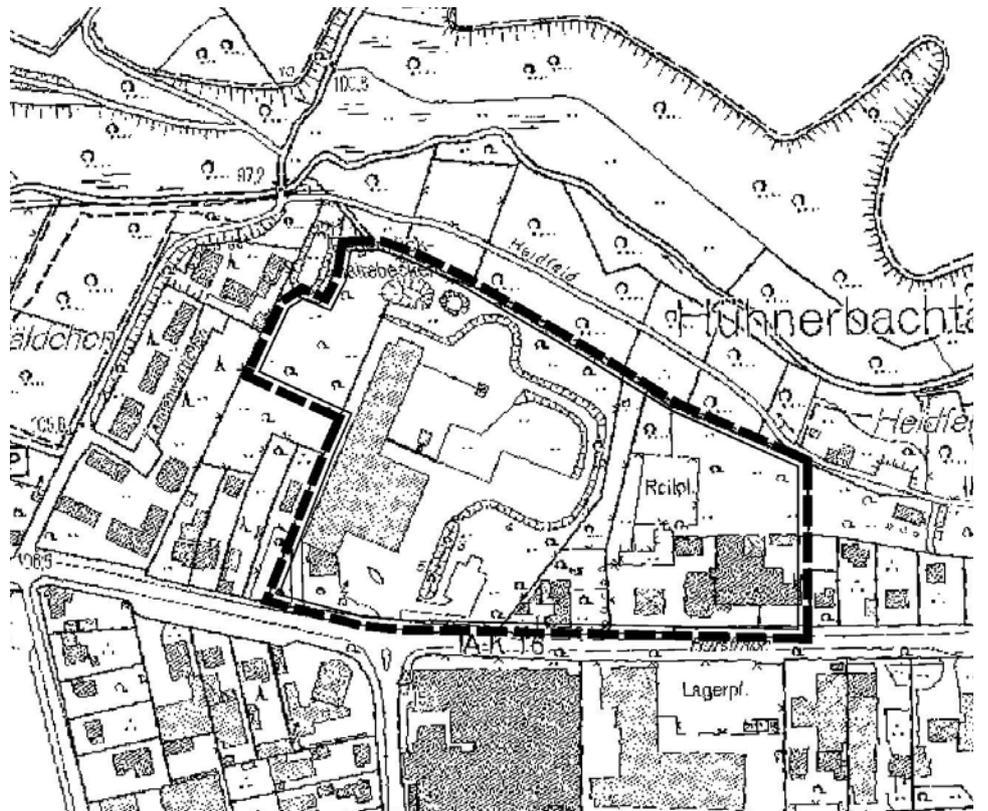


# STADT HAAN

## 29. Änderung des Flächennutzungsplans "Westliches Heidfeld"

# STADT HAAN

## 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Westliches Heidfeld“



**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

<b>1</b>	<b>Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes.....	3
1.3	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung .....	3
1.4.	Vorhandenes Planungsrecht .....	3
1.4.1	Regionalplan .....	3
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	3
1.4.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht.....	4
1.4.4	Bebauungsplan .....	4
1.4.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung /.....	4
	europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Ziel und Zweck der Planung .....	5
2.2	Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	5
3.	Umweltbericht .....	6

# 1 Vorgaben

## 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn BAB 46 und ist direkt über die BAB-Anschlussstelle Haan-West zu erreichen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich der „Flurstraße“. Nördlich an das Plangebiet schließt das Naturschutzgebiet Hühnerbachtal an.

Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich des Haaner Zentrums. Es umfasst in der Gemarkung Haan, Flur 2 die Flurstücke 618, 553, 552, 463, 628, in Teilen 799, 801, 830, 833 und 822. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

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.

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 gehölzbestandene Flächen vorzufinden

## 1.3 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

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.

## 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

### 1.4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP99) nördlich der Flurstraße, zwischen der Straße „Tannenwäldchen“ und der Straße „Heidfeld“ als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ebenfalls südlich der Flurstraße sind weitere GIB ausgewiesen. Nördlich schließen Waldbereiche an, die durch die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ und Regionale Grünzüge“ überlagert werden.

### 1.4.2 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.

### 1.4.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Es befindet sich eine kleine Fläche des nördlichen Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des (LP) Landschaftsplans 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. Zum derzeitigen Kenntnisstand werden nach ersten Abstimmungen mit den Fachbehörden keine nachteiligen Auswirkungen auf das nördlich anschließende Naturschutzgebiet sowie auf den Landschaftsplan seitens der Unteren Landschaftsbehörde 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.

### 1.4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nördliche Flurstraße“ ein rechtswirksamer Bebauungsplan, welcher im Jahr 2002 durch die 1. Änderung im westlichen Abschnitt aktualisiert wurde. Im Bebauungsplan werden Großteile des Geltungsbereiches 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 östlichen Anschluss zwei WA-Gebiete. An der nördlichen Flanke des Plangebietes sind private Grünflächen, Flächen für Entsorgungsanlagen (RRB Regenrückhaltebecken) sowie eine Waldfläche festgesetzt, welche sich ausläuferförmig in das zentrale Plangebiet erstreckt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 soll parallel zur der 29. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) geändert bzw. ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 1.4.5 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 entfernen.

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

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 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 sukzessive 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 Motivation für die 29. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ein Gewerbegebiet festzusetzen, um die beabsichtigten Erweiterungen am Standort entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Dies bedeutet auch die Rodung der vorhandenen Waldfläche und die Aufforstung derer im Westen des Plangebietes. Durch die Entwicklung soll der bestehende Standort der Haaner Felsenquelle an der Flurstraße in Haan gesichert und erweitert werden.

### **2.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Durch die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die gewerblichen Bauflächen – Gewerbegebiete – vergrößert werden. Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 29. Änderung das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt. Ferner ist eine Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen, um ein verträgliches Nebeneinander zwischen den gewerblichen und den wohnbaulichen Nutzungen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Im Norden des Plangebietes soll längs des Plangebietsrandes eine Grünfläche dargestellt werden. Die Darstellung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans. Durch die Grünfläche soll ein Übergang zwischen den gewerblich geprägten Bereichen und den nördlich anschließenden Flächen des Hühnerbachtals und insbesondere der anschließenden Schutzgebiete erzeugt werden.

Die Waldfläche gemäß wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes soll an der vorhandenen Stelle aufgegeben werden, da diese einer erforderlichen Ausweitung der Bestandsbetriebe hinderlich wäre. Bereits frühzeitig wurde in Bezug auf die Waldfläche der Kontakt zu dem Landesbetrieb Wald und Holz aufgenommen. Gemäß Aussage des Landesbetriebs Wald und Holz sind zwar einzelne ausgewachsene Großgehölze bei dieser Überplanung betroffen, jedoch besitzt das heutige Waldstück aufgrund der räumlichen Anordnung keine hochwertige Waldfunktion. Aus diesem Grunde soll die Fläche für Wald an vorhandenener Stelle aufgegeben und im Nordwesten des Plangebietes neu ausgewiesen

werden. Hier ist die Überplanung einer Wohnbaufläche beabsichtigt, welche sich heute bereits als gehölzbestandene Fläche in der Örtlichkeit darstellt. Durch die Darstellung der Fläche für Wald im Nordwesten soll eine Kompensation der entfallenen Waldfläche erfolgen.

### **3. Umweltbericht**

Ein Umweltbericht soll im weiteren Verfahren erarbeitet werden und die Ergebnisse werden ergänzt.