

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	23.10.2012

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120, "Westliches Heidfeld" und 29.
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Westliches Heidfeld"
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;
Beschluss der Planungsziele
Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Westliches Heidfeld“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke der Gemarkung Haan, Flur 2, Nrn. 463, 519, 552, 553, 618, 628, 629, 799, 801, 830, 833. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich " Westliches Heidfeld " ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-West. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch das Natur-/ Landschaftsschutzgebiet Hühnerbachtal, im Westen durch das Wohngebiet "Tannenwäldchen", im Osten durch das Wohngebiet "Heidfeld" sowie im Süden durch die an der Flurstraße gelegenen, bebauten Grundstücksflächen. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
3. Den städtebaulichen Zielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung zu Grunde zu legen.
4. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Die Firmeninhaber der Haaner Felsenquelle beabsichtigen, den Standort langfristig zu sichern und hierbei die Kapazitäten erheblich zu erweitern. Kurzfristig anstehende Erweiterungsvorhaben sind noch im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 genehmigungsfähig. Spätestens mittelfristig geplante Erweiterungsvorhaben sind jedoch mit den Festsetzungen nicht mehr zu vereinbaren, so dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Seitens der Stadt wird die Planung begrüßt, da sie der Standortsicherung eines bedeutenden Haaner Unternehmens und der Entwicklung von innerstädtischen Gewerbeflächen dient.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplans / Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan stellt entlang der Flurstraße ein Gewerbegebiet dar, welches nach § 1 (4) BauNVO gegliedert ist sowie westlich und östlich anschließend Wohnbauflächen. Der im zentralen Teil des Gewerbegebietes vorhandene Baumbestand ist als Wald dargestellt; als Puffer zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet des Hühnerbachtals ist eine Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Nördliche Flurstraße“ aus dem Jahr 1995 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Nördlich der Flurstraße sind Gewerbegebiete festgesetzt (Haaner Felsenquelle, Mercedes-Benz Niederlassung), die nach § 1 (4) BauNVO hinsichtlich ihres Nutzungscharakters und ihres Emissionsverhaltens gegliedert sind. Eine mit alten Laubbäumen (überwiegend Eichen) bestandene Fläche, welche sich als Ausläufer in das zentrale Plangebiet erstreckt, ist als Wald festgesetzt und zur Abgrenzung der Baugebiete mit einem Pflanzstreifen umgeben. Östlich der Gewerbegebiete ist, dem Bestand entlang der Flurstraße entsprechend, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zu den nördlich angrenzenden Waldbeständen des Hühnerbachtals werden als Pufferzonen Grünflächen sowie eine Fläche für Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) festgesetzt (Anlage 3).

Die Flächen westlich der Haaner Felsenquelle liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 aus dem Jahr 2002, welcher hier Allgemeine Wohngebiete und naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen sowie im nördlichen Bereich ebenfalls eine Fläche für Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) festsetzt (Anlage 4).

Das Plangebiet der aufzustellenden 2. Änderung umfasst den verbliebenen Teil des Bebauungsplans Nr. 120 sowie den östlichen Teilbereich seiner 1. Änderung.

3. Städtebauliche Ziele

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 ist die Standortsicherung eines bedeutenden Haaner Unternehmens und die Entwicklung von innerstädtischen Gewerbeflächen. Durch die Erweiterung des Firmenbetriebs soll der Standort der

Haaner Felsenquelle langfristig gesichert werden: Hiermit werden Möglichkeiten eröffnet, die Kapazitäten zu steigern und durch die frühzeitige Sicherung zukunftsorientierter Entwicklungspotenziale den Marktanforderungen langfristig gerecht zu werden.

Neben den notwendigen Flächenerwerben durch den Vorhabensträger ist es erforderlich, die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 zu vereinheitlichen und somit die planerischen Voraussetzungen für ein homogen bebautes Gewerbeareal zu entwickeln. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 basieren auf den durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse vorgegebenen Bauungs- / Nutzungsstrukturen.

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine deutliche Reduzierung des im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 festgesetzten Wohngebietes zu Gunsten einer Fläche für erforderliche forstrechtliche bzw. naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen beabsichtigt.

Die durch das geplante Vorhaben vorbereiteten forst- und naturschutzrechtlichen Eingriffe wurden vorab mit dem Landesbetrieb Wald + Holz sowie der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Mettmann diskutiert und Lösungsansätze für das weitere Verfahren abgestimmt. Sofern die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können (s. o.), wird die Anlage und Sicherung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass seitens der beteiligten Behörden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

4. Fachplanerische Belange

Entwässerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist auf Grund des zukünftig erhöhten Versiegelungsgrades der Flächen zu prüfen, ob das Stauvolumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens vergrößert werden muss, um das zusätzlich anfallende Regenwasser aufnehmen zu können. Dafür sind gegebenenfalls im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 zusätzliche Flächen im Nordwesten (Geländetiefpunkt) festzusetzen.

Erschließung

Zurzeit ist das Gelände der Haaner Felsenquelle über eine Zufahrt gegenüber der Einmündung des Ginsterwegs in die Flurstraße erschlossen. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes ist eine zweite Anbindung im Osten geplant. Die verkehrlichen Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger abzuarbeiten.

Immissionsschutz

Gewerbelärm:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die schutzwürdigen Wohnnutzungen im westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet sowie ein Wohnhaus innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Dieses einzelne Wohngebäude und

Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers; es besteht hier ein Wohnrecht auf Lebenszeit.

Die Planung soll sich hier an den zulässigen Richtwerten für ein Mischgebiet (MI) orientieren.

Laut Auskunft des Vorhabensträgers erfolgt die Abfüllung des Mineralwassers in zwei Schichten, in sommerlichen Hitzephasen temporär auch in 3 Schichten. Die entsprechenden Anlagen befinden sich innerhalb des Gebäudes.

Der Lieferverkehr ist derzeit auf den Zeitraum von 6.00h bis 22.00h beschränkt.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Belastung durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

Verkehrslärm:

Zur Ermittlung des Verkehrslärms sind zum einen die aktuellen Kfz.-Belastungen auf der Flurstraße und weiterhin die geplante zweite Zufahrt zum Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren ist zur planerischen Bewältigung des Gewerbe- und Verkehrslärms und als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

Landschaftsplan, FFH-Gebiet

Eine kleine Fläche des nördlichen Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans (LP) für den Kreis Mettmann. In den LP aufgenommen wurde hier die im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzte (private) Grünfläche des Vorhabensträgers östlich des Regenrückhaltebeckens. Gemäß § 16 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen kann sich der Landschaftsplan auch auf im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen erstrecken (sogenannte "Doppeldeckung"), wenn über die Bebauungsplanfestsetzung hinaus weiter gehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind und festgesetzt werden sollen.

Für die entsprechende Fläche besteht im LP das Entwicklungsziel "Erhaltung" (... einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft). Festsetzungen im obigen Sinne werden im LP für diese Fläche nicht getroffen. Es besteht deshalb mit der Unteren Landschaftsbehörde Einvernehmen, dass diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans heraus genommen werden kann. Verfahrensführende Behörde ist der Kreis Mettmann.

Die nördlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sind im LP als Naturschutzgebiet (NSG-Hühnerbachtal) sowie in Randbereichen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde wurde signalisiert, dass negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden können.

Das Plangebiet reicht im Westen bis ca. 280 m an das südwestlich gelegene FFH-Gebiet „Spörkelnbruch“ heran und befindet sich somit zum Teil innerhalb dessen 300 m-Wirkzone. Hierdurch wird für das Bauleitplanverfahren eine sogenannte FFH-Vorprüfung erforderlich, welche aus formalen Gründen als eigenständiges Gutachten erfolgen soll.

Auf Grund der großen Distanz zum FFH-Gebiet, der Vielzahl an Störfaktoren innerhalb dieser Distanz (Kreisstraße K 16, Siedlungs- und Gewerbebereiche) und der Tatsache, dass sich die neu geplante bauliche Entwicklung außerhalb der Wirkzone und vom FFH-Gebiet weg "bewegt", ist abzusehen, dass bereits im Rahmen der Vorprüfung negative Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können und aus diesem Grund - auch nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde - ein reguläres FFH-Prüfverfahren voraussichtlich nicht erforderlich wird.

Waldausgleich

Die im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzte Waldfläche ist ein hochwertiger Laubbaumbestand mit z.T. großwüchsigen Eichen. Jedoch besitzt dieser Gehölzbestand nach Einschätzung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW aufgrund der geringen Flächengröße und der isolierten räumlichen Anordnung keine nennenswerte forstliche Eignung. Für eine vollständige Umsetzung der Plankonzepte ist eine Überplanung der Waldfläche erforderlich, womit eine forstrechtliche Ausgleichsverpflichtung ausgelöst wird.

Sofern im Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 120 gelegene und im Besitz der Haaner Felsenquelle befindliche Flächen westlich des Betriebsgebäudes (derzeit als WA-Gebiet festgesetzt) im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 abermals überplant und als Wald festgesetzt werden, kann dadurch aus Sicht des Landesbetriebs Wald und Holz und auch der Unteren Landschaftsbehörde eine Waldflächenkompensation erfolgen.

Die betreffenden Flächen sind aus aufgelassenen und verwilderten Obstgärten hervorgegangen und weisen bereits heute einen beachtlichen Gehölzbestand auf. Mit der teilweisen Überplanung als Wald wäre somit ein Grünpuffer zwischen dem bestehenden GE-Gebiet (Haaner Felsenquelle) und dem westlich anschließenden Wohngebiet Tannenwäldchen planungsrechtlich gesichert.

Artenschutz

Durch die Bauleitplanung bedingte, artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder Verbote im Sinne des § 44 BNatSchG sind im weiteren Verlauf der Planung zu ermitteln (Freilandkartierungen, Daten von Fachbehörden, Auskünfte der Naturschutzverbände). Die Ergebnisse über Art und Umfang der potentiellen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sowie vorzunehmende Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht zur Bauleitplanung darzustellen.

Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde kann die im Westen festzusetzende Waldfläche ggf. für erforderliche "CEF-Maßnahmen" genutzt werden. So könnten zum Beispiel vorhandene Wege und bauliche Anlagen zurück gebaut und nicht standortheimische (Zier-) Gehölze beseitigt werden. Für Höhlenbrüter und Fledermäuse könnten zusätzliche, artspezifisch geeignete Nisthilfen aufgestellt bzw. angebracht werden. Mit diesen Maßnahmen soll im Falle des Eintretens artenschutzrechtlicher Eingriffstatbestände gewährleistet werden, dass die ökologischen Funktionen der Lebensstätte einer betroffenen, streng geschützten Art und somit der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population im näheren Umfeld weiterhin bestehen bleiben.

4. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 und für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen. Nach erfolgtem Beschluss wird die Verwaltung die frühzeitigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und zur Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchführen.

Die mit der Planung verbundenen Fachthemen Verkehr, Schallimmissionen, Waldausgleich, Natur- und Artenschutz sind im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gutachterlich abzuarbeiten.

Ebenfalls ist über den Kreis Mettmann als verfahrensführende Behörde ein Landschaftsplan-Änderungsverfahren zu initiieren.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120
2. Abgrenzung des Plangebietes der 29. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Bebauungsplan Nr. 120 „Nördliche Flurstraße“ (nur Planzeichnung)
4. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 (nur Planzeichnung)
5. Nutzungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 120 „Westliches Heidfeld“ mit Begründungsentwurf zum Bebauungsplan
6. Entwurf der 29. FNP-Änderung im Bereich „Westliches Heidfeld“ mit Entwurf der Begründung