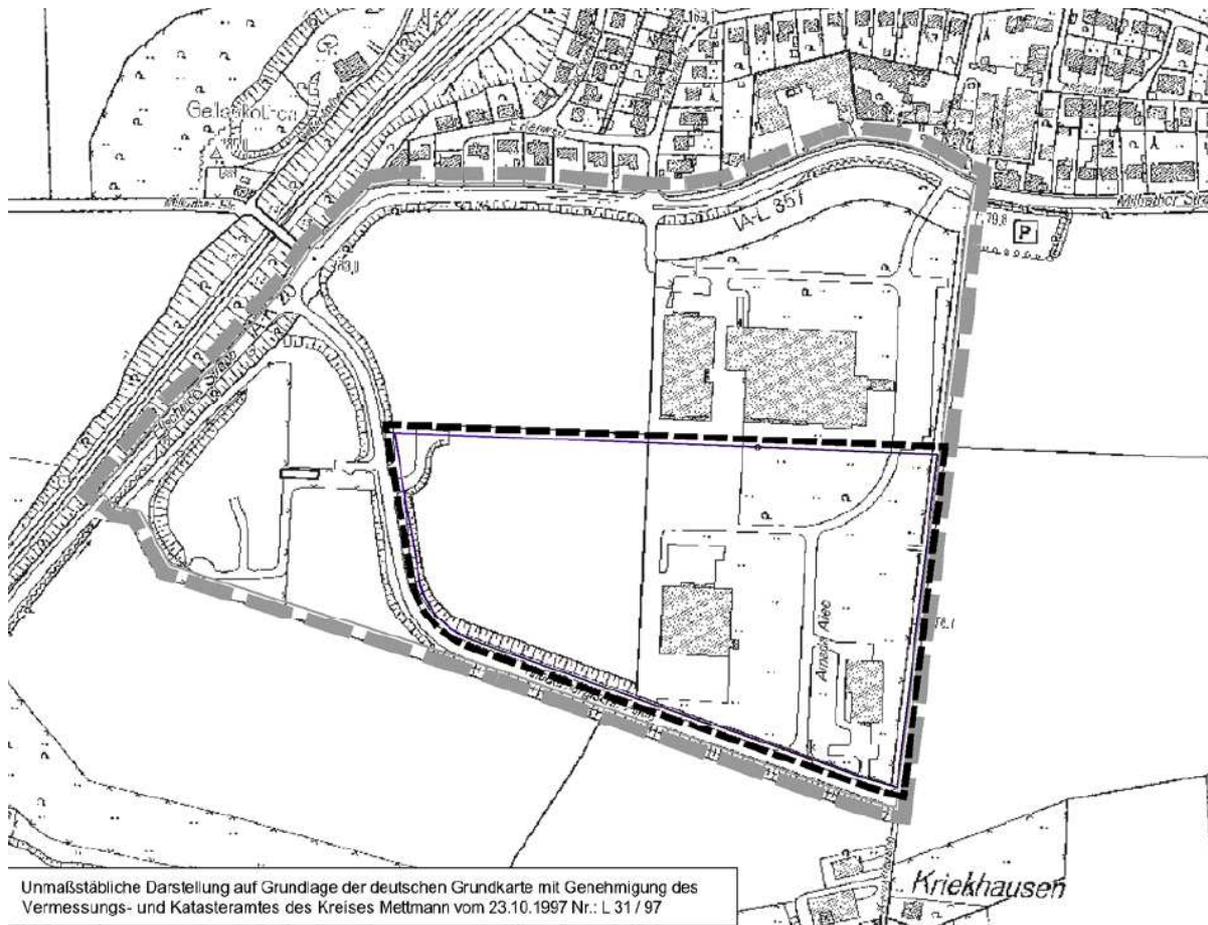


STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung „Niederbergische Allee“



Unmaßstäbliche Darstellung auf Grundlage der deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.10.1997 Nr.: L 31 / 97

Vorläufige Begründung

Entwurf

Stand: 11.03.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Verfahren.....	3
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
2.2	Derzeitige Nutzung	4
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Landschaftsplan / Naturschutzrecht	5
3.4	Bebauungsplan.....	5
4	Städtebauliche Konzeption	5
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	5
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	6
4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.5	Immissionsschutz	7
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Nebenanlagen	9
5.5	Verkehrsflächen.....	9
5.6	Grünflächen	9
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
6.	Artenschutz	10
7.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	10
8.	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	10
8.1	Wasserschutzzone	10
8.2	Altlasten.....	10
8.3	Kampfmittel.....	10

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Entwicklung des Technologieparks Haan konnten in den vergangenen Jahren erfolgreich namhafte und internationale Unternehmen angesiedelt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass gegenüber dem ursprünglichen Konzept des Technologieparks, sich jedoch einzelne große Unternehmen und nicht eine Vielzahl an kleineren Unternehmen angesiedelt haben. Neben dem Amada-Konzern und der Retsch GmbH einschl. ihrer Schwesterfirmen (Verder-Gruppe), wird derzeit eine Fläche im Nordwesten bebaut. Hierin verlagert die Eduard Kronenberg GmbH ihren Firmensitz. Somit wird der 1. Bauabschnitt des Technologieparks Haan im Wesentlichen durch drei große Unternehmen geprägt und weitgehend ausgefüllt. Lediglich eine kleine gewerbliche Fläche im Westen des Plangebietes ist derzeit noch nicht vermarktet und bebaut.

Durch die positive Entwicklung des Technologieparks Haan konnte bestätigt werden, dass für Haan ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen gegeben ist. Die Nachfrage an zusätzlichen Gewerbeflächen war Grundlage zur Entwicklung des Technologieparks Haan und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Millrather Str. / Ellscheider Str.“, welcher im Jahr 2008 Rechtskraft erlangt hat.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 162 konnte die Entwicklung des Technologieparks Haan aus planungsrechtlicher Sicht umgesetzt werden. Es konnte jedoch bei der Umsetzung der flächenintensiven Gewerbevorhaben festgestellt werden, dass der Bebauungsplan zu Einschränkungen bei der Bebaubarkeit und einer zukünftigen Entwicklung führt. Grund ist, dass die dem Bebauungsplan Nr. 162 zu Grunde liegende Konzeption eher kleinere Gewerbeeinheiten berücksichtigt hat. So setzt der Bebauungsplan Nr. 162 eine Planstraße zur Untererschließung der tiefen Grundstücksflächen zwischen der Niederbergischen Allee und der Millrather Straße fest. Die Straße ist jedoch auf Grund der bereits vollzogenen Entwicklung nicht mehr erforderlich und hemmt eher die zukünftige Entwicklung der Unternehmen. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 geplant.

Die Stadt Haan beabsichtigt im Rahmen ihrer Gewerbeflächenentwicklung neben einzelnen Neuausweisungen im Stadtgebiet insbesondere vorhandene Standorte zu sichern und zu stärken. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf kann festgestellt werden, dass für Haan nach wie vor ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 162 an die bereits vollzogene Entwicklung im Technologiepark anzupassen, so dass eine sinnvolle, wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verantwortungsvolle Erweiterungsmöglichkeit für die im Technologiepark ansässigen Unternehmen realisiert werden kann.

1.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a (1) Nr. 2 BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen, da für das Plangebiet bestehendes Baurecht für Gewerbegebiete besteht. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.

Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 bis weniger als 70.000 m² vorbereitet. Der Bebauungsplan wird folglich nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt. Folglich ist im weiteren Verfahren eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits zum Bebauungsplan Nr. 162 erarbeiteten Umweltprüfungen, Umweltuntersuchungen sowie Fachgutachten und unter Berücksichtigung der geringen Änderungen, welche die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, kann bereits jetzt unterstellt werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vorliegen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten. Dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren geprüft und weiter ausgeführt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Teil des 1. Bauabschnittes des Technologieparks Haan. Das Plangebiet wird im Osten durch den vorhandenen Wirtschaftsweg und im Süden sowie Westen durch die Niederbergische Allee begrenzt. Die nördliche Plangebietsgrenze orientiert sich anhand einer Nutzungsartengrenze gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162, inmitten des Gewerbegebietes. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Plan zeichnerisch festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,0 ha.

Das Plangebiet ist über die Niederbergische Allee erschlossen, welche im weiteren westlichen Verlauf an die Millrather Straße (L 357) / Ellscheider Straße (K 20) anschließt. Über vorgenannte Kreis- bzw. Landesstraße ist die überörtliche Anbindung, u.a. an die Bundesautobahn BAB 46 gewährleistet.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch die Unternehmen Amada und Retsch gewerblich genutzt. Hier befinden sich die gewerblichen Einrichtungen einschl. Stellplatzanlagen und Freiflächen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Retsch-Allee, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche das Grundstück für die Retsch GmbH sowie die Grundstücksflächen der derzeit im Bau befindlichen Firmenzentrale der Eduard Kronenberg GmbH erschließt.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Gewerbenutzungen im Bestand. Im Nordosten ist ebenfalls das Unternehmen Amada ansässig, im Nordwesten des Plangebietes wird derzeit der neue Firmensitz der Eduard Kronenberg GmbH gebaut.

Weiter westlich befinden sich weitere noch nicht entwickelte Flächen des Technologieparks Haan sowie die bereits realisierte Regenrückhaltungsanlage für Niederschlagswasser. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzungen an.

Nördlich der Millrather Straße sind Wohngebäude vorhanden sowie in einem Bereich zwischen Lindenweg und Bergstraße und an der Einmündung der Straße „Champagne“ einige Gewerbebetriebe. In weiter östlicher Entfernung des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Windfoche“ und südlich der Niederbergischen Allee in der Ortslage Kriekhausen vereinzelte Wohngebäude.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

3.3 Landschaftsplan / Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des (LP) Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Auch schließen keine festgesetzten Schutzgebiete direkt an das Plangebiet an.

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @Linfos in keinem räumlichen Zusammenhang (<300 m Wirkzone) zu einem europäischen Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet.

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Millrather Str. / Ellscheider Str.“ ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, welches in Bezug auf die Art der Nutzung gegliedert ist. Innerhalb der Baugebiete sind Vergnügungsstätten und Spielhallen, Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig. Im Bebauungsplan sind ferner ausnahmsweise Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Für die Gewerbegebiete sind Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Ferner sind die Gewerbegebiete nach Abstandsklassen gegliedert.

Der Bebauungsplan setzt zum Maß der baulichen Nutzung eine Geschossigkeit mit III, eine GRZ von 0,8 und eine an die natürliche Höhenlage angepasste maximale Gebäudehöhe fest. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen über 50 m erlaubt.

Ausgehend von der Niederbergischen Allee ist eine Straßenverkehrsfläche als Ringerschließung mit beidseitig begleitetem Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete sind weitergehende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Im Osten des Plangebietes ist gegenüber dem Wirtschaftsweg eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das Bauungskonzept sieht in erster Linie den Erhalt und die Schaffung von zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen bzw. Unternehmensstandorten vor. Analog der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist die Schaffung eines qualitätvollen Gewerbegebietes Ziel der Planung. Bei der Umsetzung des Technologieparks hat sich jedoch gezeigt, dass das hochwertige Gewerbe (High-Tech-Bereich) mit besonderer Ausrichtung auf ein repräsentatives Äußeres sich nicht ausschließlich im nördlichen Bereich des Technologieparks, wie ursprünglich geplant, ansiedelt,

sondern den Park in Gänze ausfüllt. Somit sind namhafte und repräsentative Firmensitze auch im Süden des Technologieparks, ausgehend von der Niederbergischen Allee entstanden. Da der Bebauungsplan Nr. 162 diese Entwicklung nicht vorsah, die vollzogene Entwicklung sich jedoch auf den Technologiepark und das äußere Erscheinungsbild sehr positiv auswirkt, sollen die Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung und Verdichtung der Gewerbegebiete geschaffen werden. Dabei handelt es sich nicht um Neuansiedlungen weiterer Gewerbebetriebe, sondern um eine Expansion vorhandener Betriebe und Unternehmen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Niederbergische Allee erschlossen. Die Niederbergische Allee schließt im weiteren westlichen Verlauf an die Millrather Straße (L 357) / Ellscheider Straße (K 20) an. Über vorgenannte Kreis- bzw. Landesstraße ist die überörtliche Anbindung, u.a. an die Bundesautobahn BAB 46 gewährleistet.

Die äußere Erschließung entspricht dem Erschließungskonzept, welches dem Rahmenplan Technologiepark Haan bzw. dem Bebauungsplan Nr. 162 zu Grunde liegt. Ergänzend hierzu ist auf die Retsch-Allee hinzuweisen, welche im Nordwesten des Plangebietes bereits realisiert wurde und neben den Baugebieten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 162, 1. Änderung, auch eine Erschließungsfunktion für die nördlich anschließenden Baugebiete hat.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 162 hat gezeigt, dass die geplante Planstraße B zur Unterserschließung des Technologieparks nicht erforderlich ist, da die vorhandenen Unternehmensstandorte bereits sämtliche Flächen nördlich bzw. östlich der Niederbergischen Allee einnehmen. Aus diesem Grunde wird an der Planstraße B, welche Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 162 ist, nicht mehr festgehalten.

Das Plangebiet wird über die Haltestellen „Lindenweg“ und „Millrather Straße / Hochstraße“ durch die Buslinien 742 und O1 mit dem Stadtteil Gruiten bzw. mit Haan-Mitte verbunden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 500-600m. Eine bessere Anbindung des Plangebietes könnte durch eine zusätzliche Haltestelle im Bereich des Kreisverkehrs Ellscheider Straße / Millrather Straße (neue Brücke über die Bahn) geschaffen werden. Im Rahmen der weiteren Straßenausbauplanung wird die Errichtung einer zusätzlichen Haltestelle geprüft. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sind erst im Rahmen der Verwirklichung der nächsten Bauabschnitte sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 162 sieht bereits vor, dass der ruhende Verkehr im Wesentlichen innerhalb der privaten Grundstücksflächen untergebracht werden soll. Dies wird heute bereits praktiziert und soll bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen aufrecht gehalten werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Gewerbegebiete entwässern im Trennverfahren. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken westlich der Niederbergischen Allee eingeleitet, in einem Regenklärbecken gereinigt und gedrosselt über einen Graben dem Mahnerter Bach zugeleitet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Im Plangebiet wird ein Grundschutz von 96m³ nach W 405 sichergestellt. Dies entspricht üblichen Größenordnungen in vergleichbaren Gewerbegebieten. Sollten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einzelne Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf ansiedeln, so sind diese Betriebe gemäß § 4 BauO NRW verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung den erforderlichen Brandschutz nachzuweisen (z. B. durch bauliche Maßnahmen oder eigene Löschwasserspeicher.)

4.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 162 sieht bereits umfassende Festsetzungen zum Immissionsschutz vor. Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sind die Gewerbegebiete nach Abstandsklassen gegliedert, ferner werden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan Nr. 162 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die Ergebnisse der vorausgegangenen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 162 können weitestgehend als aktuell eingestuft werden und diese sollen auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 berücksichtigt werden. Durch den Entfall der Planstraße B ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung der Gewerbegebiete, gleichen Falls reduziert sich durch die Straße Retsch-Allee die Summe des Gewerbegebietes GE 10. Daher wird im weiteren Verfahren eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt, um die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 für die modifizierten Baugebiete vorzugeben.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Bereits der Bebauungsplan Nr. 162 setzt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Somit erfolgt die Festsetzung analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes und gemäß der Planungsentention, weitere gewerbliche Entwicklungspotenziale zu schaffen.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung soll an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162 in Gänze festgehalten werden.

Vergnügungsstätten und Spielhallen sollen somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies entspricht der Zielvorstellung der Stadt Haan, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen anzubieten, um die Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern. Die Einzelhandelsnutzung wird ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt Haan, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren. Hier wird ferner auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Haan verwiesen. Außerdem sollen die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der auch an anderen Standorten zulässig ist, soll verhindert werden. Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche deutlich untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Kioskartige Verkaufsstellen, die lediglich der Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, widersprechen aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs nicht der o.g. Zielsetzung, die Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten. Sie stellen auch aufgrund ihrer in der Regel kleinen Verkaufsfläche keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar.

Im Plangebiet sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht zulässig, da das geplante Gewerbegebiet hauptsächlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden soll. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind hingegen

ausnahmsweise zulässig, da diese untergeordneten Nutzungen nicht dem vorgenannten Planungsziel widersprechen.

Ebenso sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Überwachung der Produktionsabläufe oder aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich ist. Um Missbrauch zu verhindern – vor allem zum Schutz der Gewerbebetriebe vor Schallschutzansprüchen der Wohnnutzung – wird festgesetzt, dass diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet sein müssen.

Aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohnnutzungen bzw. schutzwürdigen Nutzungen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Einschränkung der Gewerbenutzung (Ausschluss bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW) vor. Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan auch bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 ein gegliedertes Gewerbegebiet festsetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162 orientieren und die bestehenden Regelungen weitgehend übernehmen.

Innerhalb der Gewerbegebiete soll eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossigkeit von III analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 162 definiert werden. Darüber hinaus ist die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aufgenommen, um entsprechende weitere Nachverdichtungen 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 Festsetzung der Gebäudehöhe wird aufgenommen, um ein verträgliches Einfügen weiterer Gebäude bzw. Anlagen in das vorhandene städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhen werden als NHN-Höhen festgesetzt, unter Berücksichtigung der (jeweils gemittelten) Höhenlage des natürlichen Geländes. Dazu ist anzumerken, dass das Gelände vor allem nach Westen stark abfällt, wodurch innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke Höhendifferenzen von mehreren Metern entstehen. Aus Gründen der Fernwirkung und einer möglichst harmonischen Einfügung des Gewerbegebietes in die Landschaft wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 162 maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die jeweils ca. 11 m über der mittleren Höhe des natürlichen Geländes liegen. Da jedoch insbesondere im Süden des Technologieparks deutliche Höhenunterschiede zu verzeichnen sind, wurden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 162 erhebliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Terrassierungen erforderlich, um die Grundstücke gewerblich nutzen zu können. Aus diesem Grunde konnte die festgesetzte Gebäudehöhe bei einzelnen Bauvorhaben nicht eingehalten werden. Um wie im Bebauungsplan Nr. 162 geplant, auch eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen, musste eine Befreiung von der festgesetzten Gebäudehöhe erteilt werden. Der Bebauungsplan Nr. 162 hat eine solche Überschreitung als Ausnahme ermöglicht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren Gebäudehöhen und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Niederbergischen Allee und deren Höhensituation, ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen im Süden des Plangebietes beabsichtigt. Dies betrifft vor allem die zentralen südlichen Baugebiete GE14 und GE15. Hier war im natürlichen Gelände eine ausgeprägte Eintiefung vorhanden, auf welche die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162 Bezug nehmen. Mit dem Bau der „Niederbergischen Allee“ wurde die Außenwirkung dieser Vertiefung jedoch aufgehoben so dass auch die ursprüngliche Bauhöhenbegrenzung nicht mehr zu begründen ist. Die nunmehr festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 184,5 m ü NHN einschl. der ausnahmsweisen Überschreitung der

festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5m auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete GE14 und GE15 berücksichtigt diese nicht mehr vorhandene Vertiefung. Somit fügen sich die zulässigen Gebäudehöhen gestalterisch in die Abfolge der festgesetzten Höhenbegrenzungen von Ost nach West ein.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Durch die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise können innerhalb eines Grundstückes auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Durch die erforderlichen Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander bleibt die Gliederung und Durchlüftung des Gebietes gesichert, ohne einzelne Betriebe in ihrem Nutzungsablauf einzuschränken.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO sollen nur innerhalb der Baufenster, analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 162, zulässig sein. Damit soll eine Beeinträchtigung der auf den Gewerbestandteilen festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen verhindert werden. Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Grünflächen unerwünscht. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind transparente Zäune an den hinteren und seitlichen Grundstücksseiten, Stützwände, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Ausnahmsweise können die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.5 Verkehrsflächen

Im Nordwesten des Plangebietes wird die Retsch-Allee einschl. der Böschungsbereiche gegenüber der Niederbergischen Allee als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die bereits teilrealisierte öffentliche Straße planungsrechtlich zu sichern und die Erschließung der östlich und nördlich anschließenden Baugebiete sicherzustellen.

5.6 Grünflächen

Die vorhandene Wegeverbindung nach Kriekhausen wird durch eine parallel geführte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufgewertet. Die Grünfläche befindet sich auf der Westseite des Weges. Im zweiten Bauabschnitt soll die Grünfläche auch auf der Ostseite des Weges ergänzt werden. Die Festsetzung wird gemäß Bebauungsplan Nr. 162 übernommen.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 162 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen längs der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) und die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig und inhaltsgleich übernommen. Somit kann eine ausreichende Begrünung der Grundstücksflächen gewährleistet werden, welche den qualitativen Anspruch des Technologieparks unterstreicht.

6. Artenschutz

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 wurde eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzuntersuchung und den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 162 wurden im Bereich Kriekhausen und Elp artenschutzbezogene Maßnahmen für Brutvögel in Kooperation mit ansässigen Landwirten durchgeführt.

Ferner wurden in den Jahren 2008, 2010 und 2012 ein Monitoring für Feldvogelarten durchgeführt, dessen Ergebnisse in einem Abschlussbericht¹ aus dem Jahr 2012 vorliegen. Die Ergebnisse können für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan herangezogen werden. Da das Plangebiet bereits weitgehend entwickelt und bebaut ist, liegen derzeit auch aufgrund der Ergebnisse der o.g. Untersuchungen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt oder verletzt werden.

7. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Bestand im geltenden Baurecht gemäß des Bebauungsplanes Nr. 162 der hier vorliegende Planung gegenübergestellt.

8. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

8.1 Wasserschutzzone

Die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Sandheide / Sedental. Auf die Pflicht, die Verbote und Genehmigungspflichten der Verordnung zur Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes zu beachten, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Gemäß § 4 (2) Punkt 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Sandheide / Sedental vom 14.04.1986 ist für die Errichtung von wassergefährdenden Betrieben eine Genehmigung erforderlich. Gemäß § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Sandheide / Sedental sind dies Betriebe, die wassergefährdende Stoffe mit dem Abwasser, dem Kühlwasser, der Abluft oder dem Abfall abstoßen oder mit solchen umgehen. Beispiele sind dem § 3 der Schutzzonenverordnung zu entnehmen.

8.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster und keine Altstandorte im informellen Altstandortverzeichnis des Kreises Mettmann verzeichnet.

8.3 Kampfmittel

Wie aus der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 hervorgeht, ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

¹ OICOS Konzepte GbR, Stiftung Rheinische Kulturlandschaften: Ornitologischer Fachbeitrag – Monitoring von Brutvögeln auf Ausgleichsflächen zum BP Nr. 162 bei Kriekhausen /Elp – Abschlussbericht für die Untersuchungsjahre 2008-2010 und 2012, August 2012