

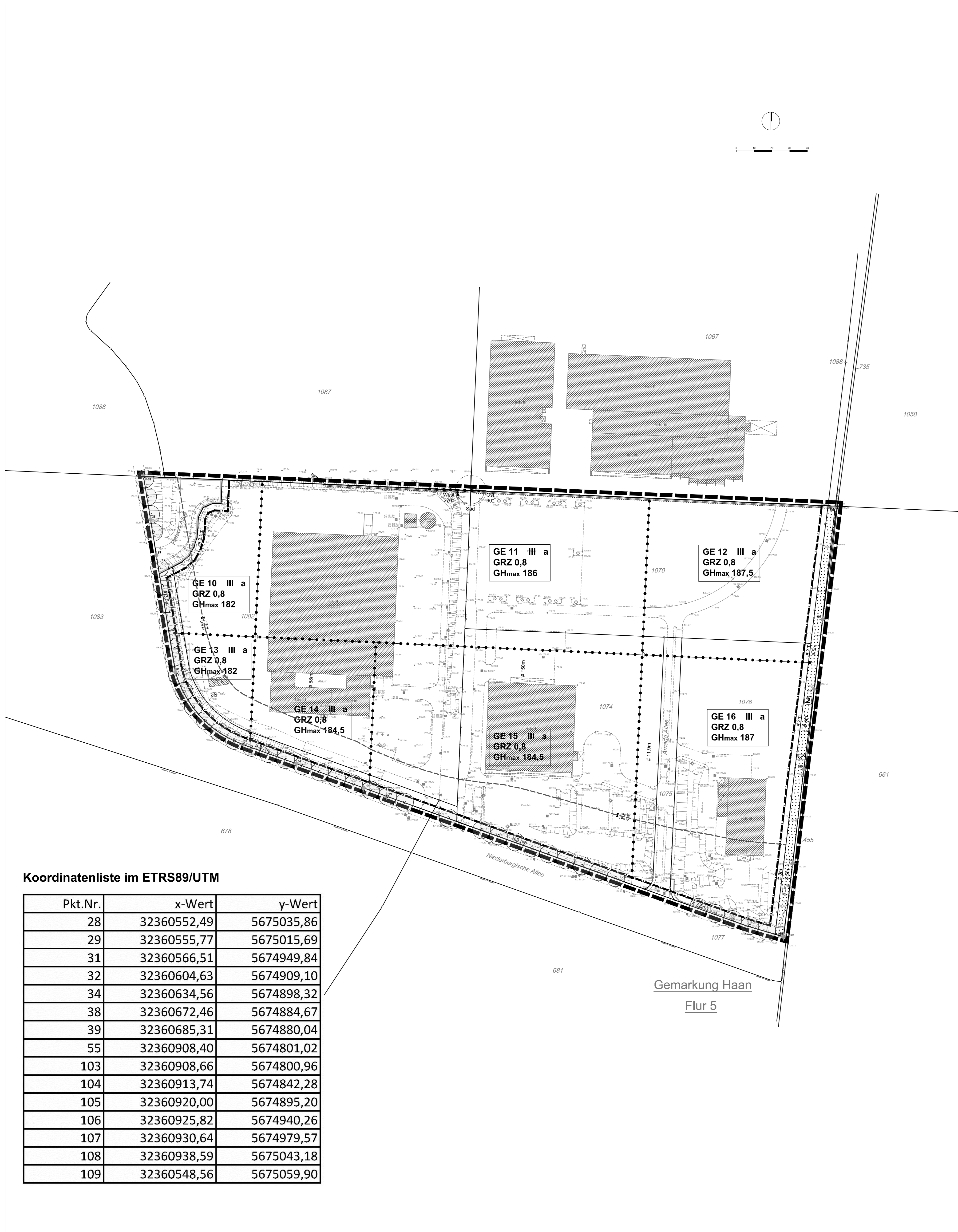
Anlage C

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162
„Niederbergische Allee“,
Begründung i. d. F. vom 27.05.2013



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung - "Niederbergische Allee" -



Ergänzende textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO L. v. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO**
 - Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO für die Gewerbegebiete GE10 - GE16
 - In den Gewerbegebieten GE10 - GE16 sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbüros,
 - Tanzsäle,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätten und Spielhallen,
 - Einzelhandelsbetriebe aller Art,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und soziale Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe mit Verkaufsfunktion für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfunktion muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein.
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Die gemäß § 2 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart wird gemäß § 1 (9) BauNVO eingrenzt:
 - In den Gewerbegebieten GE10 - GE12 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abfallklassen I bis V der Abfallklasse zum Regel- d. Meistens für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V.3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die im Abfallverzeichnis mit (1) gekennzeichneten Anlagen der Abfallklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten nicht entstehen.
 - In den Gewerbegebieten GE13 - GE16 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abfallklassen I bis IV der Abfallklasse zum Regel- d. Meistens für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V.3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Einzelne untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise höher ausgeführt werden.
 - Innere der Gewerbegebiete GE14 und GE15 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäuhöhen auf maximal 10 % der Baugrundstücke um bis zu 1,5 m und maximal 186,0 m NNN zulässig.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO**
 - In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen in Form von Mauerwerk oder ähnlich transparenten Metallzäunen an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen - vorbehaltlich Sichtschneisen, Aufschüngen und Abgraben.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Baumreihen entlang der Straßenränder**

Entlang der Niederbergischen Allee sind, sofern noch nicht realisiert, auf den privaten Grundstücksflächen Baumreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Baumart ist einheitlich die Kastanien (Tilia europaea Platani) zu verwenden. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20,25 cm. Die Baumstände sind im Abstand von 10 Metern zueinander und mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Fahrbahnrand anzulegen. Ausnahmsweise ist die Art der anzupflanzenden Bäume ist entlang der Straßenränder (Niederbergische Allee) geringfügig veränderbar. Fällt ein Baumstandort im Bereich einer Zufahrt aus, ist auf einer sinnvollen Grundfläche desselben Gewerbegrundstückes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dabei sind Baumarten 2. Ordnung als Hochstämme in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18,20 cm zu verwenden.
 - Sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen**

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je angelegtes 5-eckiges Stellplatz ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18,20 cm (Platanen Stellplatzanlage siehe landschaftsgärtnerischer Fachbeitrag 27.05.2013). Die Baumreihen sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m breiter Breite zwischen den Seitenstreifen der Parkplätze anzulegen. Die Baumstände sind vor dem Beladen und Befahren zu sichern.
 - Sonstige Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen**

Die öffentliche Grünfläche „Z“ ist lückig mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe landschaftsgärtnerischer Fachbeitrag 27.05.2013). Zielvorgabe sind in untergeordneten Verhältnis zulässig. Insgesamt sind mindestens 20 Laubbäume der Größenordnung II, mindestens dreimal verplant, mit einem Stammumfang von 18,20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 % der Grünfläche mit freistehendem Gehäcks zu bepflanzen. Nicht gehäcksbeständige Teichflächen sind als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.
 - Geräuschkontingenterung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO**

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VF603-1 vom 30.04.2013, Post-Cosma GmbH, Düsseldorf zu Grunde.

GE	Emissionskontingent: L _{eq} (dB(A)/m ²)	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
13-16	69	49
10-12	58	43

 - Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes die folgenden Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45991 festgesetzt:
 - Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt (x = 32.3607326, y = 5675002,0 ETRS89/UTM) erhalten alle Immissionsorte in Blickrichtung beginnend mit 2° im Osten im Uhrzeigersinn bis 22° im Westen ein Zusatzkontingent L_{eq} von 10 dB(A). Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} die zulässigen Beurteilungswerte der Teilflächen zu ermitteln.
 - Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{eq} ist im jeweiligen bau-, immissions-schutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einwirkungsverfahren eine betriebsspezifische Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer 4.2 der Anlage zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungswert L_{eq} gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{eq} nicht überschreiten (L_{eq} ≤ L_{eq}).
 - Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Gemäß Ertrag im Plan sind Lärmpegelbereiche IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Mittelwert der Außenpegel		Erforderliches resultierendes Schallimmissionsniveau		Erforderliches resultierendes Außenpegel	
	R _w , res des Außenpegels in dB(A)	R _w , res des Außenpegels in dB von Außenbauteilen in Wohnungen	R _w , res des Außenpegels in dB von Außenbauteilen in Wohnungen	R _w , res des Außenpegels in dB von Außenbauteilen in Wohnungen	R _w , res des Außenpegels in dB von Außenbauteilen in Wohnungen	R _w , res des Außenpegels in dB von Außenbauteilen in Wohnungen
III	61-65	55	55	50	50	50
IV	66-70	60	60	55	55	55
 - Luftschallminderung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 6, Spalte 5 - November 1989 Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-IV sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu treffen.
 - Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- Ordnung Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 96 BauO NW**
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten oder Einfahrten benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.
- Hinweise**
 - Löschwasser**

Im Plangebiet ist ein Grundschutz von 96m³ sicheres Wasser. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.
 - Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Sental, Zone III B. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Sental“ vom 14.04.1986 sind zu beachten.
 - Bodendenkmäler**

Auf der Maßplatte bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschaltungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmälerpflege aufmerksam zu machen.
 - Bodenschutz**

Der bestellte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenerhaltende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für die bauliche Anlage vorgesehenen Flächen zu beschränken. Bei Vermeidung bestehender Bodenverdüchtigungen ist insbesondere die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsziffer 1 während der Bauphase durch einen Baubau von dem Belieben mit Baufahrzeugen zu sichern. Bodenverdüchtigungen im Bereich baubedingt in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen beseitigt zu werden.
 - Regenwasserbeseitigung**

Das aus dem Gewerbegebiet abgeleitete Niederschlagswasser wird, soweit es nicht der Brauchwassernutzung dient bzw. zum Zweck der Grünflächenbewässerung gesammelt wird, gem. § 51a LWG einer zentralen Rückhaltung westlich des Plangebietes zugeführt.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2011 (GV. NRW. S. 194)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Bestandsangaben

(Pfeilzeichen ohne Rechtscharakter)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- befestigte Außenanlagen
- vorhandene Böschung
- Höhepunkt vorhandenes Gelände

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl
GHmax maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baufuß, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

Vorkonturen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionskontingents (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Benzolpunkt für das Zusatzkontingent gemäß Textfestsetzung 1.1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 162, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO
- z.B. Lärm III im Plangebiet Lärmpegelbereich

ergänzende Planzeichen

- 13,0 Parallelmaß in Meter
- 6,0 Bemaßung in Meter
- R81,0 Radius in Meter

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wasserscheiden und Flächen für die Wasserrückhaltung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserbittens (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone III B

Baupflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungünstige Stellung)

Rad- und Fußweg als Hinweis (ungünstige Lage)

Koordinatenpunkt

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2011 (GV. NRW. S. 194)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

VERFAHREN

Die Planunterlagen mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der räumlichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung: **ISB STADT RAUM** 42727 Haan, Flur 6

Wollfuß, den _____, Offend, best. Verm.-Ing. Hartmut Eicker, Haan, den _____, 42489 Wulfrath

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ die Bauverteilung nach § 2 (1) i. V. m. § 13a (1) Nr. 2 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB eine Bauverteilung nach § 2 (1) i. V. m. § 13a (1) Nr. 2 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Haan, den _____, Bürgermeister

Haan, den _____, Bürgermeister

Die behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. _____ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 2 (2) BauGB beschlossen.

Die behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der Erörterung betroffen Öffentlichkeit und den behörden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4 (3) i. V. m. § 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den _____, Bürgermeister

Haan, den _____, Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgelegten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 7 (4) GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. _____ wurde zugefugt.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den _____, Bürgermeister

Haan, den _____, Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

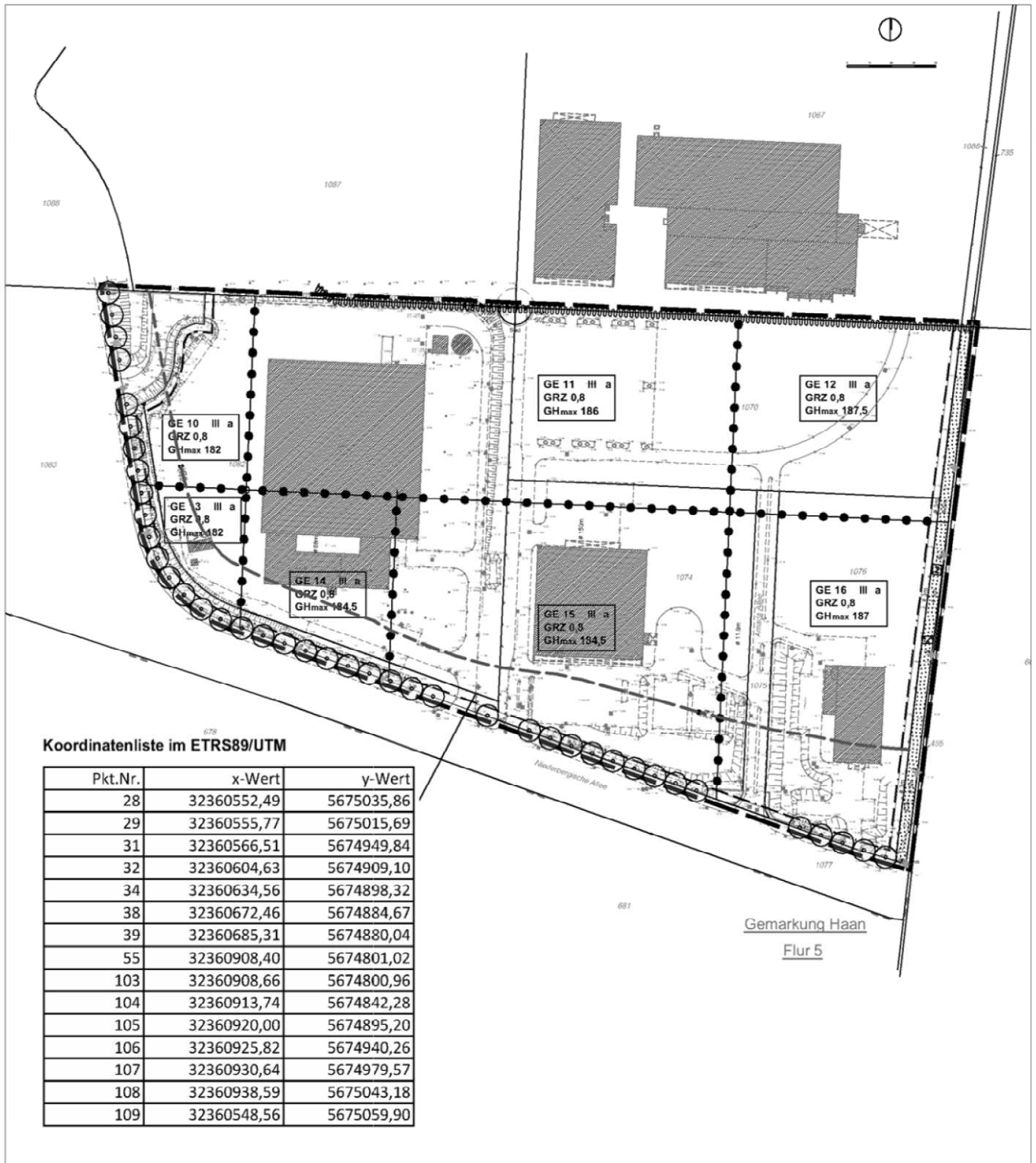
Copyright © Geobalancer Kreis Haan

STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung - "Niederbergische Allee"

Maßstab 1:1000
Gemarkung Gruiten
Flur 6
Stand: 27.05.2013

zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Bestandsangaben

(Planzeichen ohne Rechtscharakter)



Flurgrenze



Flurstücksgrenzen
und Flurstücksnummer



Bestandsgebäude mit Hausnummer



befestigte Außenanlagen



vorhandene Böschung

175,90

Höhenpunkt vorhandenes Gelände

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ

Grundflächenzahl

GHmax

maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

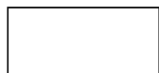
a

abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung



Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

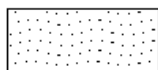


öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung Parkanlage

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Bezugspunkt für das Zusatzkontingent gemäß Textfestsetzung 8.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162, 1. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO



Lärmpegelbereiche

ergänzende Planzeichen

13,0 Parallelmaß in Meter

6,0 Bemaßung in Meter

R61,0 Radius in Meter

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

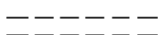
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 9 Abs.6 BauGB)



Wasserschutzzone III B



Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung)



Rad- und Fußweg als Hinweis (ungefähre Lage)



Koordinatenpunkt

Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung

„Niederbergische Allee“

Stand 27.05.2013

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) Bau NVO

1.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO für die Gewerbegebiete **GE10 - GE16**

In den Gewerbegebieten GE10 - GE16 sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Einzelhandelsbetriebe aller Art.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet sein.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.4 Die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart wird gemäß § 1 (9) BauNVO eingegrenzt:

1.4.1 In den Gewerbegebieten GE10 - GE12 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die im Abstandserlass mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten nicht entstehen.

1.4.2 In den Gewerbegebieten GE13 - GE16 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Einzelne untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise höher ausgeführt werden.

2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete GE14 und GE 15 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 10 % der Baugrundstücke um bis zu 1,5 m und maximal 186,0 m ü NHN zulässig.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO

4.1 In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder ähnlich transparenten Metallzäunen an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen - vorbehaltlich Stützwände, Aufschüttungen und Abgrabungen.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Baumreihen entlang der Straßenränder

Entlang der **Niederbergischen Allee** sind, sofern noch nicht realisiert, auf den privaten Grundstücksflächen Baumreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Baumart ist einheitlich die Kaiserlinde (*Tilia europaea* 'Pallida') zu verwenden. Zu pflanzen sind Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm. Die Baumstandorte sind im Abstand von 10 Metern zueinander und mit einem Abstand von mindestens 1,50m zum Fahrbahnrand anzuordnen. Ausnahmsweise ist die Achse der anzupflanzenden Bäume entlang der Straßenachse (Niederbergische Allee) geringfügig verschiebbar. Fällt ein Baumstandort im Bereich einer Zufahrt aus, ist auf einer straßenseitigen Grünfläche desselben Gewerbegrundstückes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dabei sind Baumarten 2. Ordnung als Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden (Pflanzliste siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag 27.05.2013).

6.2 Sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Bei privaten **Stellplatzanlagen** ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste Stellplatzanlage siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag 27.05.2013). Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite zwischen den Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

6.3 Sonstige Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen

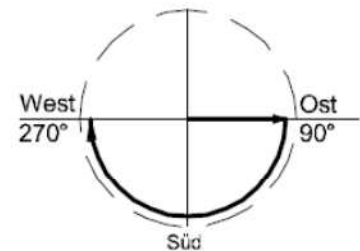
Die öffentliche **Grünfläche „2“** ist lückig mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag 27.05.2013) Ziergehölze sind in untergeordnetem Verhältnis zulässig. Insgesamt sind mindestens 20 Laubbäume der Größenordnung II, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Gruppen von je 3-5 Exemplaren zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 % des Grünstreifens mit freiwachsendem Gebüsch zu bepflanzen. Nicht gehölzbestandene Teilflächen sind als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

7. Geräuschkontingentierung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VF6033-1 vom 30.04.2013, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zu Grunde.

- 7.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

GE	Emissionskontingent	
	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
13-16	60	45
10-12	58	43



- 7.2 Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt ($x = 32.360732,6$; $y = 5675052,0$ ETRS89/UTM) erhalten alle Immissionsorte in Blickrichtung beginnend mit 92° im Osten im Uhrzeigersinn bis 272° im Westen ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ von 10 dB(A). Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen zu ermitteln.
- 7.3 Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten. ($L_r \leq L_{IK,j}$).

8. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 –November 1989

Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-IV sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu treffen.

- 8.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 86 BauO NW

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten oder Umfahrten benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

III. Hinweise

1. Löschwasser

Im Plangebiet ist ein Grundschutz von 96m³ sichergestellt. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.

2. **Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Sedental, Zone III B. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Sedental“ vom 14.04.1986 sind zu beachten.

3. **Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

4. **Bodenschutz**

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für bauliche Anlagen vorgesehenen Flächen zu beschränken. Zur Vermeidung baubedingter Bodenverdichtungen ist insbesondere die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsziffer 1 während der Bauphase/n durch einen Bauzaun von dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern. Bodenverdichtungen im Bereich baubedingt in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen.

5. **Regenwasserbeseitigung**

Das aus dem Gewerbegebiet abgeleitete Niederschlagswasser wird, soweit es nicht der Brauchwassernutzung dient bzw. zum Zweck der Grünflächenbewässerung gesammelt wird, gem. § 51a LWG einer zentralen Rückhaltung westlich des Plangebietes zugeführt.

6. **Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' ist bei der Planung zu beachten. Baumstandorte im Straßenraum sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

7. **Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden ist nicht auszuschließen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70- max. 120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

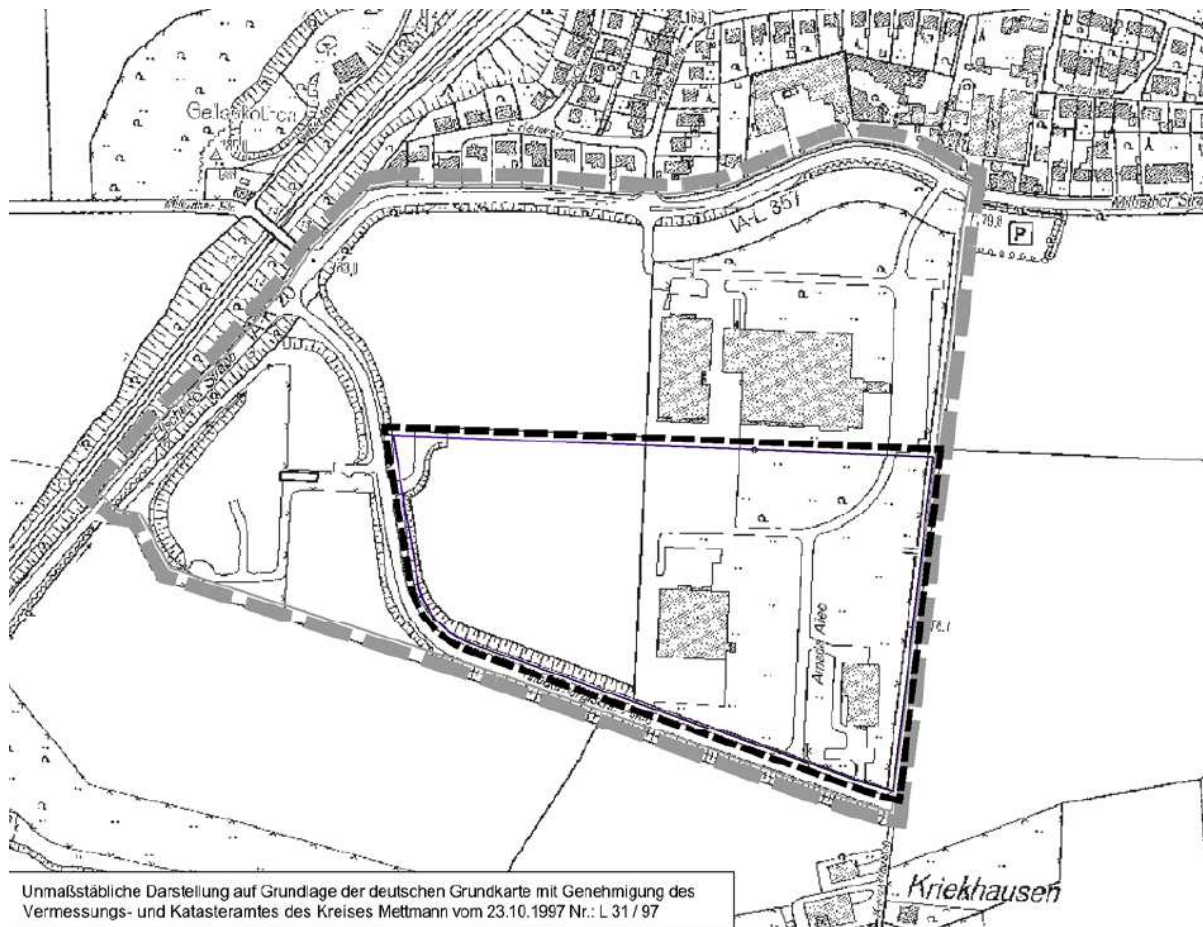
8. **Einsichtnahmen in technische Regelwerke**

Bezüglich der Festsetzungen I.7.1 wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Bezüglich der Festsetzungen I.8.1 und I.8.2. wird auf die DIN 4109

"Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Bezüglich der Hinweise III.6. wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, August 2002 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) und das DVGW-Regelwerk GW 125, Februar 2013 (herausgegeben vom Beuth-Verlag) verwiesen. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Haan, Planungsamt, Alleestraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

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

Begründung

Stand: 27.05.2013

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 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.....	10
5.6	Grünflächen	10
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6.	Artenschutz	10
7.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	11
8.	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	11
8.1	Wasserschutzzone	11
8.2	Altlasten.....	11
8.3	Kampfmittel.....	12

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. 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.

Im Verfahren wurde eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen. Auf Grundlage dieser überschlägigen Prüfung wurde im März 2013 eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, vorgenommen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigen grundsätzlich die Ergebnisse der überschlägigen Prüfung, somit wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für nicht erforderlich gehalten. Somit kann die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bestätigt werden. Die vorgebrachten Hinweise im Rahmen der Beteiligung konnten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierbei sind insbesondere die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu benennen.

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. Unternehmensstandorte 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. 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 wurde im Aufstellungsverfahren eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt, um die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 für die modifizierten Baugebiete vorzugeben als auch die Anforderungen des Lärmschutzes (Lärmpegelbereiche) für die Baugebiete zu überprüfen.

Geräuschkontigentierung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde, unter Berücksichtigung des neuen Planentwurfes, die Kontigentierung überprüft und neu berechnet. Es zeigt sich, dass die bereits festgesetzten Emissionskontingente bestätigt werden können. Folglich sind in dem Bebauungsplan für die Gewerbegebiete GE 10 bis GE 12 ein Emissionskontingent $L_{EK,i}$ von 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts und für die Gewerbegebiete GE 13 bis GE 16 von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt, um die Immissionsorte in der Umgebung berücksichtigen zu können.

Im Rahmen der Kontigentierung zum Bebauungsplan Nr. 162 wurde ein Zusatzkontingent dimensioniert. Dieses Zusatzkontingent gilt auch weiterhin für die Neukontigentierung. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Rahmen der Vermessungsgrundlage das ursprüngliche Koordinatensystem „Gauß-Krüger; PD“ geändert wurde in „UTM/ETAS 89“. Hierdurch ergibt sich für den Mittelpunkt der Windrose sowohl geänderte Ursprungskoordinaten als auch eine geringe Winkelabweichung. Eine Änderung des Zusatzkontingentes ergibt sich hierbei jedoch nicht. Die Änderungen sind lediglich auf das neue Koordinatensystem zurückzuführen.

Verkehrslärm

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV, als Mindeststandard wird Lärmpegelbereich III festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 162 wurden bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes keine Lärmpegel an den Baugrenzen, sondern aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die Lärmpegelbereiche flächig für die Baugebiete gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung festgesetzt.

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 sind somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. 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 setzt der Bebauungsplan auch bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 ein gegliedertes Gewerbegebiet fest.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162, die hier enthaltenen Festsetzungen und die bestehenden Regelungen sind weitgehend übernommen.

Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossigkeit von III analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 162 definiert. 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 jeweiligen Baugrundstücke 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 Gewerbegrundstücken 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 Niederbergischen Allee (Straßenbäume) und die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig und inhaltsgleich übernommen. Bezüglich der Baumstandorte längs der Niederbergischen Allee ist aufgrund der entfallenen Planstraße B und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszufahrten eine Anpassung der Pflanzfestsetzungen vorgenommen worden. 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 werden seit dem Jahr 2008 auf geeigneten Flächen innerhalb der Verbreitungsgebiete der betroffenen lokalen Feldvogelpopulationen artenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen in Kooperation mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und ansässigen Landwirten durchgeführt.

Ferner wurde 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.

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

7. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird den Erfordernissen von Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW Rechnung getragen (§§ 14f. BNatSchG und §§ 4 ff. LG NW), wonach der Verursacher eines Eingriffs alle Angaben zu machen hat, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind und die Maßnahmen darzustellen hat, die zur Vermeidung/Minderung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz notwendig sind.

Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF). Im LPF werden in Text und Karte die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes dargestellt und bewertet, Art und Umfang des Eingriffs beschrieben, die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sowie zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und ggf. zum Ersatz der Auswirkungen des Eingriffs dargestellt und erläutert.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nicht auf Basis des Realbestandes, sondern auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 162 durchgeführt. Demnach wurden die einzelnen Biotoptypen ermittelt und bewertet, welchen heute gemäß dem bestehenden Planrecht vorliegen könnten. Die Biotopwertermittlung erfolgte anhand der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ (LUDWIG 1991).

Der Bestand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten insgesamt mit 113.530 Punkten bewertet werden. Dem gegenüber stehen bei Umsetzung der Planung ein Wert von 128.419 Punkte. Aus der Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten zwischen dem Bestand und der Planung ergibt sich ein Überschuss von + 14.889 Punkten. Der Ausgleichswert beträgt 113 %, so dass für die Durchführbarkeit der Planung keine internen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

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.

Haan, 27.05.2013

Dipl.-Ing.(FH) M.Sc. Jan Roth
Stadtplaner AKNW
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG