

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 168

„Technologiapark Haan / NRW, 2. Bauabschnitt“

Begründung zum Vorentwurf

05. September 2013

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung zum Vorentwurf

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungsziele	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.	Plangebiet und derzeitige Nutzung	5
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3.2	Derzeitige Nutzung	5
3.3	Derzeitige Erschließung	5
4.	Städtebaulicher Entwurf	6
5.	Planungsinhalte und beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Nebenanlagen	9
5.6	Stellplätze und Garagen	9
6.	Grünflächen und Bepflanzungen	9
6.1	Öffentliche Grünflächen	9
6.2	Bepflanzung	9
7.	Verkehrliche Erschließung	10
7.1	Erschließungssystem	10
7.2	Straßenprofile	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Schmutzwasser	11
8.2	Niederschlagswasser	12
8.3	Wasser- und Energieversorgung	12
9.	Festsetzungen zum Schallschutz	12
9.1	Gewerbelärm	12
9.2	Verkehrslärm	12
10.	Altlasten	13
11.	Bodendenkmale	13
12.	Artenschutz	14
13.	Landschaftspflegerische Belange / Eingriffsregelung	15
14.	Gestalterische Festsetzungen	16
15.	Hinweise	16
15.1	Löschwasser	16
15.2	Wasserschutzzone	16
15.3	Bodendenkmäler	16
15.4	Bodenschutz	16
15.5	Regenwasserbeseitigung	16
15.6	Baumpflanzungen	16
15.7	Kampfmittel	16
15.8	Altlasten	16
15.9	Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen	17
16.	Flächenbilanz	17
17.	Kosten	17

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung zum Vorentwurf

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

In der Stadt Haan ist seit einigen Jahren ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen zu verzeichnen. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1993 wurde ein Defizit von rund 12,6 ha festgestellt, welches auch in den Jahren danach nicht ausgeglichen werden konnte. Durch die Überplanung bestehender Gewerbegebiete in Wohngebiete (Bertool, Bürger) gingen vielmehr weitere 7,8 ha Gewerbeflächen verloren. Auch das in den Jahren 1998/99 ausgewiesene Gewerbegebiet Höfgen ist bis auf eine kleine Reservefläche bereits vollständig bebaut.

Da trotz intensiver Bemühungen und Überlegungen der Stadt Haan keine neuen Gewerbeflächen zur Verfügung standen, wurden im Jahr 2000 die Planungen zum Gewerbegebiet „Südliche Millrather Straße“ eingeleitet. Im Zuge dessen wurde der Gewerbeflächenbedarf analysiert sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet.

In den Jahren 2003 / 2004 wurde unter Berücksichtigung diverser Fachgutachten und Fachplanungen eine Rahmenplanung für den gesamten, südlich der Millrather Straße gelegenen Entwicklungsbereich aufgestellt. Das Ziel dieser städtebaulichen Planung war die Entwicklung eines Gewerbegebietes innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB „südliche Millrather Straße“ nach dem Gebietsentwicklungsplan GEP 99 der Bezirksregierung Düsseldorf).

Für den ersten Bauabschnitt dieser Gesamtplanung, er umfasst den westlichen Teil des Gewerbegebietes, wurde 2007 der Bebauungsplan Nr. 162 „Südliche Millrather Straße/ Eilscheider Straße“ als Satzung beschlossen. Der erste Bauabschnitt des Technologieparks Haan/ NRW verzeichnet eine gute Entwicklung und ist nahezu vollständig belegt. Aktuell besteht weiterhin eine hohe Nachfrage von großflächigen Betrieben, für die in den bestehenden Gewerbegebieten keine ausreichend dimensionierten Flächen vorhanden sind. Auch die aktuelle gesamtstädtische Gewerbeflächenaufnahme der Stadt Haan im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes des Kreises Mettmann (Okt. 2012) zeigt, dass in der Stadt Haan nur wenige Bauflächen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Langfristig verfügbare Flächenreserven stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Um wieder aktiv Wirtschaftsförderung betreiben und bestehende Gewerbeflächendefizite decken zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet zu haben, ist beabsichtigt nunmehr auch den zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Technologiepark Haan/ NRW zu entwickeln.

Bereits in den vorangegangenen Planverfahren im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt und der Flächennutzungsplanänderung für das Gesamtgebiet des Technologieparks ist ausgeführt worden, dass der Zeithorizont für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme, wie sie die Änderung des Flächennutzungsplanes enthält, nach damaligem Stand das Jahr 2017 ist. Sollte die frühere Realisierung und Nutzung zumindest wesentlicher Gebietsteile machbar sein, hat dies erhebliche Vorteile für die Stadt Haan hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und fiskalischen Situation sowie weiterer Wohlfahrtseffekte.

1.2 Planungsziele

Mit der Planung soll die Entwicklung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden, welches mittel- bis langfristig das bestehende Gewerbeflächendefizit in der Stadt Haan decken kann und die Stadt wieder in die Lage versetzt, aktiv Wirtschaftsförderung betreiben zu können. Zur Gewährleistung einer abgestimmten und zusammenhängenden Entwicklung beider Teilbereiche wird überwiegend den Entwicklungszielen des ersten Bauabschnittes gefolgt. Die Ziele der Planung stellen sich wie folgt dar:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ ist die Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes mit hochwertigen Technologieunternehmen mit einem Flächenbedarf von mindestens 1 ha beabsichtigt. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Südliche Millrather Straße/ Ellscheider Straße“ zur Umsetzung des ersten Bauabschnittes werden in vielen Bereichen übernommen.

Mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird erreicht, dass sich Bauvorhaben in den Landschaftsraum einfügen und Übergänge zur vorhandenen Bebauung an der Millrather Straße und Gruitener Straße sowie an der Windfoche definiert werden.

Mit der Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nicht nur eine Gliederung der Baumassen. Aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbarten Wohnnutzungen erfolgt auch eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung mit weiteren Festsetzungen zur Vermeidung möglicher Konflikte.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden durch die geplante Umgehungsstraße in Fortsetzung der Niederbergischen Allee bis zum Kreisverkehr mit der Umgehungsstraße K 20n und der Landesstraße L 357. Im Hinblick auf die innere Erschließung führt von der geplanten Umgehungsstraße aus eine Stichstraße in das Gebiet. Die Lage dieser Erschließung ermöglicht eine gute und flexible Flächenaufteilung für zukünftige Gewerbegrundstücke.

Für den 2. Bauabschnitt wird beabsichtigt, den flächenmäßig im 1. Bauabschnitt bereits gesicherten, aber noch nicht angelegten Grünzug mit Wegeverbindung entlang der Millrather und Gruitener Straße sowie südlich um die Ortslage Windfoche fortzusetzen. Der innere Erschließungsstich ist über Fußwege an den Grünzug angeschlossen.

Für die Ortslage Windfoche ist ggf. ein gesonderter Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Bebauungsplan sind entsprechend den Zielen der Rahmenplanung, welche als Grundkonzeption für den gesamten Technologiepark aufgestellt wurde, bestandsorientierte Festsetzungen für die bauliche Nutzung nach Art und Maß vorzusehen. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Gebiet Windfoche, über den heutigen Bestand hinaus, ist zur Vermeidung von Konfliktsituationen zu den gewerblichen Nutzungen nicht beabsichtigt. Die ökologisch hochwertigen Bereiche im östlichen Teil dieses Gebietes, die bei den Voruntersuchungen der früheren Rahmenplanung erkannt wurden, sollen von Bebauung freigehalten werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan GEP 99) sind südlich der Millrather Straße ca. 30 – 35 ha als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Demnach sind hier sowohl Wohnbauflächen als auch gewerbliche Bauflächen denkbar.

Ursprünglich waren diese Flächen im GEP als „regional bedeutsamer Wohnstandort“ vorgesehen. Diese Zielvorstellung wurde aber aufgegeben, vor allem aufgrund der Geräuschimmissionen von der Autobahn A46. Im Rahmen der 29. GEP-Änderung ist diese geänderte Zielsetzung in den GEP übernommen worden. Somit ist nun eine überwiegende Entwicklung von Gewerbeflächen möglich.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Er weist für das Plangebiet das Entwicklungsziel (A1.2-16) „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ aus. Südlich des Plangebietes im Bereich des Mahrner Baches schließt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 59 an. Der Kreisausschuss des Kreises Mettmann hat jedoch im Rahmen

des Aufstellungsverfahrens zur 18. Änderung des FNP am 04.06.2007 bereits beschlossen, dass die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für das Plangebiet außer Kraft treten.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Haan stellt auf Grund seiner 18. Änderung das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Ebenfalls dargestellt wird der Grünstreifen entlang der L 357 Millrather Straße mit Weiterführung an der West- und Südseite des Wohngebietes Windfoche. Auch dargestellt ist die neue Straßenführung im Süden des Plangebietes mit den Anschlüssen an die L357. Der Bebauungsplan ist auf Grund dieser Darstellungen aus dem FNP entwickelt.

3. Plangebiet und derzeitige Nutzung

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Gruitener an der Windfoche. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen

- östlich des Verbindungsweges zwischen der Niederbergischen Allee an der Hofschaff Kriekhausen und der Millrather Straße,
- südlich der Millrather und Gruitener Straße von der Einmündung des Verbindungsweges nach Kriekhausen bis zum Kreisverkehr mit der Umgehungsstraße K20n im Osten, wobei die Verkehrsfläche der Millrather und Gruitener Straße zum Plangebiet gehört und die Wohnsiedlung Windfoche ausgenommen ist,
- westlich und nördlich der neu geplanten Umgehungsstraße gemäß der Ausbauplanung bis zum Anschluss an die Niederbergische Allee und Millrather Straße.

Der Bereich der Wohnsiedlung Windfoche mit den angrenzenden Gartenlandflächen ist nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthalten. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

3.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich bei der Nutzung ausschließlich um Ackernutzung. An weiteren vorhandenen Nutzungen sind die Millrather Straße mit ihrem südlich angrenzenden Böschungsbereich und der Wirtschaftsweg nach Kriekhausen zu erwähnen. Im Einmündungsbereich dieses Weges befindet sich auf der Ostseite ein Parkplatz, welcher überwiegend von Besuchern einer Saunanlage nördlich der Millrather Straße genutzt wird.

Nördlich der Millrather und Gruitener Straße sind Wohngebäude vorhanden sowie in einem Bereich zwischen Lindenweg und Bergstraße und an der Einmündung der Straße „Campagne“ einige Gewerbebetriebe. Südlich der Gruitener Straße befindet sich das Wohngebiet „Windfoche“. Dieses ist aufgrund seiner Nutzungsstruktur und der geplanten Gewerbebebauung als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Südlich des Plangebietes sind in der Ortslage Kriekhausen vereinzelte Wohngebäude vorhanden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der umgebenden Nutzungen als Misch- oder Dorfgebiet einzustufen sind.

3.3 Derzeitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 357 (Millrather Straße) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die kürzeste Anbindung zur Autobahn (A 46) ist die Anschlussstelle Haan-Ost. Am östlichen Ortseingang ist ein Kreisverkehr vorhanden, der die Millrather und Gruitener Straße mit der geplanten Ortsumgehung Gruitener K20n verbindet. Der Kreisverkehr als leistungsfähiger Verkehrsknotenpunkt ist auch ein sinnvoller Anschlusspunkt für die Haupteerschließung des Gewerbegebietes.

Nach Aussage des Landesbetriebes Straßen NRW sind die heutigen Verkehrsverhältnisse auf der Millrather und Gruitener Straße akzeptabel. Dennoch gibt es Beeinträchtigungen

der überörtlichen Verkehrsfunktion aufgrund vieler Grundstückszufahrten, ungeordneter Stellplätze am Straßenrand und des Verkehrs zu den Parkplätzen der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Am Westrand des Plangebiets verläuft in Nordsüd-Richtung ein Wirtschaftsweg zur Ortslage Kriekhausen, der auch als Rad- und Wanderweg eine wichtige Bedeutung hat. Diese Verbindung ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 162 gesichert.

Südwestlich grenzt die Niederbergische Allee an das Plangebiet an, welche zukünftig mit der Hupterschließung des Plangebietes die südliche Ortsumgehung von Gruitzen bilden wird.

4. Städtebaulicher Entwurf

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen qualitätvollen Gewerbegebietes im Rahmen einer Angebotsplanung. Der städtebauliche Entwurf auf der Grundlage des Rahmenplanes gliedert das Gewerbegebiet in unterschiedliche Zonen.

Entlang der Millrather und Gruitener Straße wird eine ca. 25,0 m breite Grünzone als öffentliche Parkanlage geplant, diese dient der Erholungsnutzung der Gruitener Bevölkerung sowie der zukünftigen Beschäftigten. Nach Realisierung aller Bauabschnitte bildet diese Parkanlage eine Ost-West-Grünverbindung entlang der Millrather und Gruitener Straße und um das Wohngebiet Windfoche. Die Grünfläche hat darüber hinaus eine Schutzfunktion zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung.

Südlich der vorgenannten Grünzone ist ein hochwertiges Gewerbegebiet vorgesehen. Dienstleistungsorientierte Betriebe und Betriebe aus dem Hightech-Bereich sollen hier angesiedelt werden. Diese Betriebe legen besonderen Wert auf ein repräsentatives Äußeres ihrer Firma, damit sind hohe Anforderungen an die Gestaltung der eigenen Gebäude und Grundstücke und an die Umgebung verbunden. An die Ausstattung der öffentlichen Flächen und die Gestaltung des Straßenraumes sind in diesem Fall höhere Anforderungen zu stellen als bei herkömmlichen Gewerbegebieten. Die von diesen Betrieben ausgehenden Immissionen berücksichtigen die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.

Die Hupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die neue Hauptverkehrsstraße, die sich am Südrand des Plangebietes befindet. Diese Hupterschließungsstraße bildet nach ihrer Realisierung die südliche Ortskante von Gruitzen und nimmt die Verkehre des Technologieparks und Teile des Durchgangsverkehrs der L 357 auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Die Lage ist so gewählt, dass eine flexible Grundstücksteilung nach den Anforderungen künftiger Gewerbebetriebe möglich ist.

5. Planungsinhalte und beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162 für den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes sowie zur Gewährleistung eines zusammenhängenden, abgestimmten optischen Erscheinungsbildes beider Teilbereiche orientieren sich die folgenden Festsetzungen an den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 162.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Entsprechend werden im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt im weiteren Verfahren eine Gliederung gemäß Abstandserlass.

Im Plangebiet werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese Flächen für technologieorientierte Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen. Der Bedarf für den Standort einer Tankstelle an der neuen Ortsumgebung ist nicht vorhanden.

Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies entspricht der Zielvorstellung der Stadt Haan, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen anzubieten, um die Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern. Im Stadtgebiet sind andere Standorte vorhanden, um den Bedarf zu decken.

Die Einzelhandelsnutzung wird ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Damit wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet, Rechnung getragen. Darin ist es ausdrückliches Ziel der Stadt Haan, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren. 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.

Die Versorgung der Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs kann prinzipiell in den benachbarten Gebieten sichergestellt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise Läden mit Kleinstverkaufsflächen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer des Gebietes dienen, zulässig. Die Verkaufsfläche solcher Läden ist auf max. 50 m² begrenzt. Die Festsetzung dient insbesondere der Zulässigkeit eines typischen Kiosks im Plangebiet.

Hierzu ist folgendes auszuführen: Ein Kiosk verfügt nur über ein begrenztes Warenangebot und deckt vornehmlich nur einen beschränkten, kurzfristigen Bedarf. Er besitzt nur marginale städtebauliche Bedeutung. Diese Umstände rechtfertigen es, diesen Typ Einzelhandelsbetrieb in allen Baugebieten der BauNVO als zulässig anzusehen (VG Münster vom 23.11.2010, 2 K 1480/07).

Typischerweise werden in einem Kiosk Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren sowie Getränke und Lebensmittel einschließlich Süßigkeiten für den sofortigen Verbrauch angeboten. Kioske dieses Zuschnitts sind zwar selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Ihre städtebauliche Bedeutung ist jedoch, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels und auch in der Nachbarschaft angeht, regelmäßig marginal. Sie sind je nach ihrem Standort kleine Versorgungsstützpunkte der näheren Umgebung oder für den auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorbeikommende Passanten (vgl. Kuschnerus, „Der standortgerechte Einzelhandel“, 2007).

Im Plangebiet sind 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 als gewerbliche Nutzung nicht dem vorgenannten Planungsziel widersprechen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und auf Grund des hängigen Geländes und der bei gewerblicher Nutzung üblichen hohen Geschosshöhen zusätzlich auch über die Gebäudehöhe bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung verzichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend durch die GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt.

Für alle Gewerbegebiete beträgt das Maß der baulichen Nutzung 0,8. Dies ist die Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Werte. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Millrather Straße stellt sich die Geländesituation im Gesamtbild mit den angrenzenden Nutzungen als leichtes Plateau dar. Um dieser Geländesituation und der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wird von den festgesetzten Höhen des 1. Bauabschnittes (B-Plan Nr. 162) abgewichen und eine niedrigere maximale Höhe festgesetzt. Vorgesehen ist eine relative Gebäudehöhe gegenüber den gemittelten Geländehöhen von ca. 12,0 m in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 sowie in den nördlichen Grundstücken des Gewerbegebietes GE 3. Damit lassen sich die geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebung verträglich einfügen und einer negativen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung wird entgegengewirkt

Hinsichtlich des abfallenden Geländes können ohne weitere Beeinträchtigungen der Wohnbereiche an der Millrather Straße und der Windfoche im südlichen Bereich höhere Gebäude entstehen. Für das GE 2 und die südlichen Bereiche des GE 3 ist daher eine relative Gebäudehöhe gegenüber den gemittelten Geländehöhen von ca. 14,0 m vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen schaffen einen ausreichenden Spielraum, die Höhenlage der Grundstücke auf die unterschiedlichen Anforderungen und Größen der Betriebe abzustimmen. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen wird aber auch die Höhenlage der fertig gestellten Gewerbegrundstücke mit beeinflusst. Wird das Gelände deutlich über die mittlere Geländehöhe hinaus aufgeschüttet, wirkt sich dies ungünstig auf die bauliche Ausnutzung in der Höhe aus. Somit wird ein Anreiz für eine niedrigere Lage des Geländes geschaffen, was sich positiv auf die Fernwirkung und das Einfügen des Gewerbegebietes in die Landschaft auswirkt.

Die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen im Bebauungsplanentwurf wird im weiteren Verfahren erfolgen. Festgesetzt werden maximale Gebäudehöhen als NN-Höhen unter Berücksichtigung der (jeweils gemittelten) Höhenlage des natürlichen Geländes.

In einer Ausnahmeregelung ist der Tatsache Rechnung getragen, dass es für einzelne Bauteile aus betriebsbedingten Gründen erforderlich sein kann, das festgesetzte Höhenmaß zu überschreiten.

5.3 Bauweise

Durch die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise können innerhalb eines Grundstückes auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 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 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bestimmen den gewünschten Mindestabstand der Bebauung zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen und anderen angrenzenden Nutzungen. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Ziel, im gesamten Plangebiet möglichst große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen zu schaffen, um eine hohe Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke zu erreichen.

5.5 Nebenanlagen

Aufgrund der vorgesehenen großzügigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Zäune und Stützwände.

5.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine unerwünschte Überbauung und Nutzung der vorderen, seitlichen oder rückwärtigen Grenzbereiche zu verhindern. Die vorgesehenen großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen erlauben die Anlage von Garagen und Stellplätzen innerhalb dieser Bereiche.

5.7 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich enthaltenen Teile der Millrather und Gruitener Straße sowie die Planstraße A und der Erschließungsstich werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auch die Haupterschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über den Erschließungsstich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht entlang der Millrather Straße ein Ein- und Ausfahrtverbot.

Die beiden Fuß- und Radwege, welche den Erschließungsstich an die öffentliche Grünfläche anschließen, werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6. Grünflächen und Bepflanzungen

6.1 Öffentliche Grünfläche

Entlang der Millrather und Gruitener Straße wird bis zur Wohnsiedlung Windfoche eine ca. 25,0 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Naherholung der Bevölkerung und kann mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen angereichert werden. In die Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg integriert, welcher einen Anschluss an das vorhandene Wegenetz erhalten soll. So sind Anschlüsse an den Verbindungswegen nach Kriekhausen ebenso vorgesehen wie an die Hochstraße. Der Grünzug wird in einer Breite von 15,0 m bis 20,0 m um die Westseite und die Südseite der Wohnsiedlung Windfoche weitergeführt. Neben der Erholungsfunktion sorgt dieser Grünzug insbesondere für einen respektablen begrünten Abstand zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung.

Im Nordwesten des Grünzuges liegt heute der Parkplatz der Birkensauna auf städtischen Grundstücksflächen. Da die Stellplätze für diesen Betrieb weiterhin benötigt werden, soll der Parkplatz zunächst erhalten bleiben. Bei Aufgabe dieses Betriebes ist jedoch beabsichtigt die Fläche, wie im Bebauungsplan festgesetzt, als Grünzug auszubauen. Über den oder am Rande des Parkplatzes muss auf jeden Fall ein Verbindungsweg zwischen dem Grünzug im 1. und 2. Bauabschnitt geschaffen werden. Dies ist im Rahmen der späteren Grünzuganlage im Detail zu regeln.

Die vorhandene Wegeverbindung am Westrand des Plangebietes Richtung Kriekhausen wird durch eine parallel geführte Grünfläche auch auf der Ostseite aufgewertet.

6.2 Private Grünfläche

Das Flurstück 670 liegt am nördlichen Plangebietsrand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an die Wohnsiedlung Windfoche. Es wird als private Gartenfläche genutzt. Eine Überplanung des Grundstückes ist nicht vorgesehen. Um der faktischen Nutzung Rechnung zu tragen, wird das Flurstück als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche festgesetzt.

6.3 Bepflanzung

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Landschafts- und Umweltplanung festgelegt inwieweit Anpflanzungen im Bereich der Erschließungsflächen sowie Begrünungsmaßnah-

men entlang des Siedlungsrandes und in den öffentlichen Grünflächen vorzusehen sind. Der Bebauungsplan wird diese dann entsprechend festsetzen.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Erschließungssystem

Die Erschließung des Gewerbegebietes „Technologiepark Haan/ NRW“ basiert auf den städtebaulichen Überlegungen für das gesamte Gebiet, wie sie in der Rahmenplanung dargestellt sind. Für den ersten Bauabschnitt erfolgte die vorgesehene Haupteerschließung im Süden des Plangebietes (Niederbergische Allee) nur mit Anschluss an die Millrather Straße/Ellscheider Straße. Nunmehr wird, mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts, durch die Fortführung der Niederbergischen Allee nach Osten, mit Anschluss an die K20n und die L357 die Erschließung der Straße fertig gestellt. Die Planstraße A wird dann sowohl die Verkehre zum Technologiepark als auch z. T. Durchgangsverkehre von der Millrather Straße aufnehmen.

Bereits im Jahr 2004 hat das Planungsbüro Runge und Küchler Düsseldorf eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Technologiepark Haan unter dem Arbeitstitel „Baugebiet Südliche Millrather Straße“ vorgelegt. Laut Gutachten wird das gesamte Gewerbegebiet im Endzustand ein voraussichtliches Verkehrsaufkommen zwischen 5.000 und 8.000 Kfz/Tag erzeugen. Dabei ist die geplante Hauptverkehrsstraße am südlichen Rand des Planungsgebietes ein wichtiges Element der Erschließungskonzeption, da eine Erschließung des Gesamtgebietes über die heutige L 357, Millrather Straße sowohl aus verkehrlichen als auch städtebaulichen und umfeldbezogenen Gründen nicht umsetzbar ist. Für den geplanten 2. Bauabschnitt muss nach Aussage des Gutachters der vollständige Ausbau der Niederbergischen Allee zwischen Ellscheider Straße und K20n realisiert sein.

Gemäß Gutachten wird die Realisierung dieser Haupteerschließungsstraße zu einer deutlichen Entlastung für die Ortsdurchfahrt Gruiten (Millrather Straße bzw. L357) führen. Der Knotenpunkt der Haupteerschließungsstraße mit der K20n ist bereits als Kreisverkehr ausgebaut worden. Ebenfalls zum Kreisverkehr ausgebaut werden soll der Knotenpunkt an der Ellscheider Straße.

Im Verkehrsgutachten 2004 wurden auch die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsmengen des Technologieparks auf die äußeren Erschließungsanlagen und hier insbesondere auf den Knotenpunkt „Polnische Mütze“ betrachtet. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass der 1. Bauabschnitt noch über den Knotenpunkt abgewickelt werden kann, für alle weiteren Bauabschnitte jedoch ein Umbau des Knotenpunktes erforderlich ist. Nach der Rechtskraft des 1. Bauabschnittes wurden daher die Verkehrsbelastungen des Knotenpunktes im Rahmen der Planungen zum Verkehrsentwicklungsplan Haan im Juli 2008 erneut aufgenommen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden durch das Büro Runge + Küchler im Jahr 2010 Ausbauvarianten zum Knotenpunkt erarbeitet und bewertet, die Grundlage für den Umbau des Knotenpunktes sein sollten. Im August 2011 wurde erstmalig ein Aufstellungsbeschluss für den 2. Bauabschnitt des Technologieparks Haan/NRW gefasst (Bebauungsplan Nr. 168). Zu diesem Zeitpunkt war beabsichtigt, in diesem Bereich die Europazentrale der Firma Johnson Control mit einer Anzahl von ca. 2.900 Arbeitsplätzen anzusiedeln. Aufgrund dessen wurde das Büro Runge + Küchler mit der Erarbeitung eines aktuellen Verkehrsgutachtens beauftragt, welches auch eine erneute Analyse und Bewertung des Knotenpunktes beinhaltete. Neben den Veränderungen in der Prognose ergaben sich bereits im Analysefall veränderte Bedingungen. Diese ergaben sich unter anderem aus der Eröffnung der Ortsumgehung Gruiten (K 20n) im Dezember 2009 und durch Verkehre aus dem 1. Bauabschnitt des Technologieparks Haan. So ist als Ergebnis aus dieser Untersuchung (März 2012) festzuhalten, dass der Knotenpunkt bereits zum heutigen Zeitpunkt keine ausreichende Verkehrsqualität mehr aufweist und somit nicht leistungsfähig ist. Mit der gesamten Entwicklung des Technologieparks ist daher zwingend auch eine Erüchtigung der L357 im Abschnitt zwischen dem Knoten „Polnische Mütze“ und der Auto-

bahnanschluss Haan-Ost erforderlich. Hierzu befindet sich der Bebauungsplan Nr. 115 als ein Planfeststellungsverfahren ersetzender Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

Die getroffenen Aussagen der Verkehrsuntersuchung des Büros Runge + Kähler behalten jedoch auch trotz der inzwischen nicht mehr beabsichtigten Ansiedlung des Unternehmens Johnson ihre Aussagefähigkeit. Die für das Unternehmen angenommenen hohen und konzentriert fließenden Verkehrsbelastungszahlen, entsprechen einer Szenariobewertung für eine mittlere und maximale Nutzungsdichte, wie es auch in der Verkehrsuntersuchung 2004 zur Rahmenplanung zum Technologiepark Haan angenommen wurde. Für die nunmehr beabsichtigte Angebotsplanung für den 2. Bauabschnitt des Technologieparks wird daher keine erneute Verkehrsuntersuchung durchgeführt, sondern auf die vorhandenen Daten zurückgegriffen. Gemäß der vorgenannten Untersuchung können die Verkehrsmengen des Plangebietes problemlos über die Niederbergische Allee abgeführt werden. In der Verkehrsuntersuchung sind lediglich Probleme im Bereich der Hochstraße prognostiziert worden. Da die Verkehre aus dem 2. Bauabschnitt nunmehr jedoch gesamthaft über die neue Haupteinfahrtsstraße und nicht mehr in Teilen über die Millrather Straße / Gruitener Straße abgeführt werden sollen, ist das geplante Erschließungssystem für die prognostizierten Verkehrsmengen ausreichend bemessen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren im Detail in die Begründung aufgenommen.

7.2 Straßenprofile

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet haben unterschiedliche Funktionen und Verkehrsbelastungen, aus diesem Grund sind hier auch unterschiedliche Querschnittsgestaltungen vorgesehen. Diese erfolgen entsprechend den Profilen des ersten Bauabschnittes.

Da die Hauptverkehrsstraße (Planstraße A) an die für den ersten Bauabschnitt ausgebaute Niederbergische Allee anschließen wird, folgt der Regelquerschnitt den Profilen des vorhandenen Straßenanschlusses mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m. Es ist ein einseitiger Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,25 m geplant. Auf der Seite zum Ortsrand gelegen ist ein Bankett von 55 cm Breite vorgesehen. Daran schließt sich der Böschungsbereich an. Der Regelquerschnitt wird z.T. ergänzt durch Linksabbiegespuren im Bereich der Zufahrten in das Gewerbegebiet.

Für die Stichstraße ist eine Gesamtstraßenbreite von 13,0 m vorgesehen. Diese beinhaltet eine Fahrbahnbreite die den Begegnungsverkehr LKW – LKW ermöglicht, einen einseitigen begleitenden Parkstreifen und einen einseitigen Fuß- und Radweg. Der Wendehammer ist entsprechend der RAST 06 angelegt und berücksichtigt eine Wendeschleife für Lastzüge. Zusätzlich ist an den Rändern noch etwas Platz für etwaige randliche Parkplätze vorgesehen.

Die Erschließungsplanung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens noch konkretisiert.

8. Ver- und Entsorgung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll im Trennverfahren beseitigt werden. Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist eine Entwässerung im Trennverfahren der Entwässerung im Mischverfahren vorzuziehen.

8.1 Schmutzwasser

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Freigefälle-Kanalisation einem im Südwesten des 1. Bauabschnittes bereits vorhandenen zentralen Abwasserpumpwerk zugeleitet. Von da aus wird es über Druckleitungen ins bestehende Mischwasser-Kanalnetz und von dort aus in die Abwasserbehandlungsanlagen Regenüberlaufbecken Sinterstraße und in die Kläranlage Gruitener Straße eingespeist. Das vorhandene Leitungsnetz sowie

das RÜB Sinterstraße sind zur Aufnahme der anfallenden Schmutzwässer ausreichend dimensioniert. Die Kläranlage Haan-Gruiten ist für die Aufnahme der anfallenden Schmutzwässer dagegen derzeit nicht ausreichend bemessen. Daher ist beabsichtigt, die Kläranlage zukünftig aufzugeben. Stattdessen wird an der gleichen Stelle eine Pumpstation errichtet, die das klärfpflichtige Abwasser über eine neu zu verlegende Druckleitung der Kläranlage in Mettmann zuführt. Diese Anlage verfügt über ausreichende Kapazitäten, die eine ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers sicherstellt.

8.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz muss das auf den neuen Bauflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes im Gewerbegebiet wird keine Versickerung von Regenwasser gefordert. Außerdem liegen die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen fast vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Sandheide / Sedental, was ebenfalls gegen eine Versickerung vor Ort spricht.

Südlich des Gewerbegebietes befindet sich ortsnah der Mahnerter Bach. Das aus dem gesamten Technologiepark abgeleitete Niederschlagswasser soll in dieses Gewässer eingeleitet werden. Da das aus dem Gewerbegebiet abgeleitete Regenwasser nur gedrosselt und vorbehandelt in den Bach eingeleitet werden darf, war bereits im Rahmen des 1. Bauabschnittes der Bau eines Regenrückhalte- und Regenklärbeckens mit nachgeschaltetem Retentionsbodenfilter erforderlich. Das Regenklärbecken (ohne Dauerstau) und das Regenrückhaltebecken sind fertig gestellt. Die Anlagen befinden sich im Südwesten des 1. Bauabschnittes. Die Dimensionierung von Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken ist für das gesamte im Rahmenplan vorgesehene Gewerbegebiet (1. und 2. Bauabschnitt) ausgelegt. Das Regenrückhaltebecken, ausgeführt als Erdbecken, hat ein Speichervolumen von ca. 11.000 m³. Für das Regenklärbecken mit nachgeschaltetem Retentionsbodenfilter ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 2.400m³.

Für den Bebauungsplan war ein Ablaufkanal vom Regenrückhaltebecken zum Mahnerter Bach vorgesehen, dieser ist bereits fertig gestellt und in Betrieb.

8.3 Wasser- und Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Es ist also davon auszugehen, dass der Anschluss des Plangebietes an das Netz der öffentlichen Versorgungsanlagen (Schmutzwasserkanal, Wasser, Erdgas, Telekommunikation) sichergestellt werden kann.

9. Festsetzungen zum Schallschutz

Zur Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet werden im weiteren Verfahren umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Peutz Consult GmbH Düsseldorf erstellt.

9.1 Gewerbelärm

Für die Gewerbegebiete werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der o.g. Schalluntersuchungen. Sie dienen dazu, ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

9.2 Verkehrslärm

Neben den Gewerbelärmimmissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle Immissionen aus den vorhandenen und geplanten Verkehrswegen ermittelt. Ggf. werden im Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

10. Altlasten

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Flächen, die im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten des Kreises Mettmann verzeichnet sind (Altstandort Nr. 7075_008, ehemalige Ziegelei und Altablagerung Nr. 7075_009, verfüllte ehemalige Tongrube). Bei diesen beiden Flächen besteht ein vager Verdacht auf Bodenbelastungen. Erkenntnisse oder konkrete Hinweise zu Bodenbelastungen auf diesen beiden Flächen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bisher nicht vor.

Durch den Kreis Mettmann wurde daher zu diesen Flächen eine orientierende Erstuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro SakostaCAU, Niederlassung Düsseldorf durchgeführt. Zeitgleich ließ der damalige Investor ebenfalls eine Untersuchung durchführen. Die Untersuchungen im Bereich der Auffüllungen beider Gutachten ergaben, dass alle Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) liegen. Durch das Büro des Investors wurden jedoch auch Proben unterhalb der Auffüllungen genommen. Dabei wurden in der obersten natürlichen Bodenschicht an zwei Punkten deutlich erhöhte Arsengehalte im Boden gemessen. Die anschließende historische Recherche ergab, dass als mögliche Ursache eine im näheren Umfeld gelegene Arsensäurefabrik, die im 19. Jahrhundert betrieben wurde, Ursache für die Funde sein kann.

Um die Arsenbefunde zu bestätigen wurden durch den Kreis zusätzliche Rückstellproben aus der vorgenannten Untersuchung analysiert, die jedoch keine erhöhten Belastungen mit Arsen aufwiesen. Daraufhin entschloss sich die Stadt Haan eine Detailuntersuchung an das Büro Tillmann & Partner in Auftrag zu geben, damit die Belastungen bestätigt und möglicherweise eingegrenzt werden könnten. Die neuen Rammkernsondierungen wurden in der unmittelbaren Umgebung der erhöhten Arsenbefunde platziert. Hier wurde wiederum zunächst die oberste natürliche Schicht untersucht. Erneut konnten keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt werden. Anschließend wurden neun weitere Proben aus anderen Tiefenlagen der Untersuchung von Tillmanns & Partner herangezogen. Acht Ergebnisse hiervon lagen wieder wesentlich unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV. Diesmal zeigte jedoch eine Probe aus der Auffüllung einen deutlich erhöhten Arsengehalt von 365 mg/kg. Zum Vergleich liegt der Prüfwert Arsen für Gewerbegebiete bei 140 mg/kg. Dabei muss jedoch unbedingt beachtet werden, dass dieser Gehalt in einer Tiefe von 0,9 bis 1,7 Meter festgestellt wurde. Relevant nach BBodSchV ist jedoch eine Probetiefe von 0 bis 0,1 Meter.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass eine unmittelbare Gefährdung bei der zukünftigen Nutzung für den Menschen oder für das Grundwasser durch die vorgefundenen, punktuellen Belastungen nicht abzuleiten ist. Offenbar liegen hier punktuelle, nicht zusammenhängende „Arsennester“ in einer Tiefe von ca. 1,0 Meter vor. Diese sind sowohl in der Auffüllung, als auch in der natürlichen oberen Bodenschicht aufgetreten.

Eine klare Abgrenzung einer Altlast ist aufgrund der punktuellen Funde nicht möglich. Weitere Belastungen können nach Ansicht der Unteren Bodenschutzbehörde im gesamten Plangebiet auftreten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen im Plangebiet der Erdaushub durch eine gutachterliche Begleitung zu beproben. Der Wiedereinbau des Bodens kann erfolgen, wenn die Arsengehalte 50 mg/kg nicht überschreiten (entspricht Zuordnungswert Z 1.2, Arsen im Feststoff der LAGA-Zuordnungswerte). Durch die Untersuchung und ggf. entsprechende Entsorgung entstehen zusätzliche Kosten, deren Übernahme im Rahmen der Grundstücksverkäufe zwischen Stadt und Käufer zu klären ist. Im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sind die o.a. Maßnahmen nicht erforderlich, da sich die Situation durch die Deckelung sogar verbessert.

Die erforderliche fachgutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten sowie die Einbeziehung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgt als Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

11. Bodendenkmale

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern wurde im Jahr 2012 durch den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- eine Grunderfassung, d. h. eine

Oberflächenbegehung des Geländes, durchgeführt. Dabei sind im Plangebiet u. a. steinzeitliche Feuersteinfragmente, eine eisenzeitlich datierte Scherbe und eine Eisenluppe (durch altertümliche Verhüttung von Eisenerz in sogen. Rennöfen) gefunden worden. Diese konkreten Anhaltspunkte auf die Existenz von Bodendenkmälern machen weitergehende Untersuchungen erforderlich.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern, nach Einholen einer entsprechenden Erlaubnis gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz NRW und gemäß den Vorgaben des LVR lässt die Stadt im Herbst diesen Jahres eine archäologische Grabungs- und Prospektionsfirma durch Abziehen des Oberbodens eine Grabungsfläche von 30 x 100 m anlegen. Auf dieser Fläche wird anschließend gezielt nach eventuellen weiteren Anzeichen eines vorgeschichtlichen Rast- und Siedlungsplatzes gesucht. Die Ergebnisse der Prospektion werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan übernommen.

12. Artenschutz

Im Rahmen der Planungen zum 1. Bauabschnitt des Technologieparks Haan (BP 162 "Eilscheider Straße/ Millrather Straße") und zur 18. Änderung des FNP wurden im Jahr 2005 faunistische Bestandserhebungen im Plangebiet durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass im Plangebiet als planungsrelevante Brutvogelarten Kiebitz und Feldlerche betroffen sind. Bei dem Kiebitz handelt es sich um eine nach BNatSchG streng geschützte Art, die in Nordrhein-Westfalen mit ca. 20.000 bis 27.000 Brutpaaren und im Kreis Mettmann mit 100 bis 500 Brutpaaren vertreten ist (Quelle: LANUV NRW, August 2013). Kiebitz und Feldlerche sind auf der Roten Liste NRW als gefährdet eingestuft, regional gelten sie als vom Aussterben bedroht (Kiebitz) bzw. gefährdet (Feldlerche).

Zur Schaffung von Rechtssicherheit wurde im Jahr 2006 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erbrachte, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 162 die Funktion der betroffenen Bruthabitate im räumlichen Zusammenhang noch nicht unmittelbar gefährdet ist. Eine solche Gefährdung erscheint jedoch möglich, sobald durch Realisierung des gesamten Technologieparks weitere Flächen im Bereich Kriekhausen beansprucht werden (Erfüllung eines Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG). Um dem rechtzeitig entgegen zu wirken, wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 162 bereits im Vorgriff auf die weiteren Bauabschnitte festgelegt, dass die lokale Population durch die vorzeitige Entwicklung von Ersatzlebensräumen gesichert und stabilisiert werden sollte (CEF-Maßnahmen).

Aufgrund dessen führt die Stadt Haan in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und verschiedenen Landwirten seit 2008 produktionsintegrierte, artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Bereich Elp und Kriekhausen durch. Die Maßnahmen wurden durch ein Monitoring begleitet, wobei Kontrollen in den ersten drei Jahren erfolgten (2008, 2009, 2010) und auch in den Jahren 2012 und 2013 wieder durchgeführt wurden.

Zur Stabilisierung der lokalen Feldvogel-Populationen bis zum Eintritt artenschutzrechtlicher Tatbestände im Rahmen des 2. Bauabschnitts wurden im Bereich Kriekhausen Maßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse des Monitorings belegen, dass die im Bereich Kriekhausen durchgeführten artenschutzbezogenen Maßnahmen kontinuierliche Bruterfolge ermöglichten und somit das Haaner Kiebitzvorkommen stabilisiert haben.

Zur Schaffung und Sicherung von Ersatzlebensräumen in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Lebensraum wurden und werden schwerpunktmäßig im Bereich Elp sowie ab dem Jahr 2014 zusätzlich auf geeigneten Flächen im Raum Mettmann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen im Bereich Elp waren innerhalb des ersten, vertraglich fixierten 5-Jahreszyklus nicht erfolgreich. Nach den heutigen Erkenntnissen sind hierfür die isolierte Lage und die zu geringe Größe der Kompensationsfläche sowie die zum Brutbeginn bereits zu hohe Vegetation verantwortlich. Die Stadt Haan hat daher diese Fläche aufgegeben. Aktivitätsnachweise für die Jahre 2009 (eine Kiebitzbrut in Zuckerrüben-

schlag), 2010 (ein Kiebitzpaar in Sommergetriede) und 2012 (eine Kiebitzbrut in Zuckerrübensschlag) veranlassten die Stadt, den Bereich Elp als Maßnahmenraum beizubehalten, die Lage der Fläche und die Maßnahmenarten jedoch aus den gewonnen Erkenntnissen heraus zu optimieren.

Die Ergebnisse des diesjährigen Monitorings bestätigen diese Vorgehensweise: So konnten für 2013 mindestens 2 Kiebitzbruten sowie Bruten der Arten Feldlerche und Schafstelze auf der Maßnahmenfläche Elp nachgewiesen werden. Somit konnte eine nachweisbare Neuansiedlung, wie im Artenschutzrecht gefordert, nachgewiesen werden. Die Wirksamkeit der nunmehr vertraglich festgelegten Maßnahmen für eine kontinuierliche Eignung als Feldvogel-Ersatzhabitat wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt.

Derzeit ist die Stadt bestrebt, in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft weitere Flächen im Bereich Mettmann-Hundskaul zum vollständigen Nachweis von Ersatzbrutflächen für die lokale Kiebitzpopulation in Kooperation mit der Landwirtschaft zu sichern und zu stärken. Damit wäre der erforderliche, artenschutzrechtliche Ausgleich erfüllt. Im Jahr 2013 wurde eine Fläche im Bereich Diepensiepen einmalig angelegt, diese hat jedoch insbesondere für die Leitart Kiebitz nicht den gewünschten Erfolg gezeigt. Näheres hierzu ist dem Monitoringbericht 2013 zu entnehmen.

Für den Fall, dass die o. a. Bestrebungen nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, verbleiben noch die städtischen Flächen östlich Kriekhausen mit ihrem hohen ökologischen Potential für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, aber auch (bei einer Entwicklung als extensives Grünland mit periodischer Wasserführung im Muldentiefsten) mit zu erwartendem Ergänzungspotential. Erfahrungen mit anderen Kiebitzvorkommen im Bergischen Land haben gezeigt, dass auch Flächen mit suboptimaler Topographie (hier: Muldenlage) bei Durchführung geeigneter Maßnahmen angenommen werden.

Weitere Ausführungen zum Thema Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich hat die Stadt bereits umfangreichen Grunderwerb von Flächen im Bereich des Oberlaufs des Mahnerter Baches getätigt. Somit besteht die Möglichkeit, im Rahmen gesamthafter, ortsnaher ökologischer Aufwertungsmaßnahmen auch die Gewässerqualität dieses Bachabschnittes zu verbessern (Entfernung der Drainage, Etablierung einer extensiven Weidewirtschaft in der Talmulde, Anlage einer Blänke usw.). Dies wird bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes in Abstimmung mit den Fachbehörden und Verbänden vertiefend thematisiert werden.

13.Landschaftspflegerische Belange / Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

Um den Belangen von Natur und Landschaft weiterhin gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht vermeidbare Auswirkungen auszugleichen, sind für den Bebauungsplan geeignete Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LBP) zu erarbeiten. Da die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorrang haben soll, kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden umfangreiche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren beschrieben und durchgeführt werden müssen. Diese sowie Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren im Rahmen eines Landespflegerischen Fachbeitrag konkretisiert.

14. Gestalterische Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern, werden analog zum Bebauungsplan Nr. 162 Festsetzungen zu Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW getroffen. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbaren Anlagen sind im Bebauungsplan insgesamt nicht zulässig, da sie vor allem aufgrund der Ortsrandlage das Stadt- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen würden.

15. Hinweise

15.1 Löschwasser

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

15.2 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.

15.3 Bodendenkmäler

Der Hinweis erfolgt soweit erforderlich im weiteren Verfahren.

15.4 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 sind insbesondere die öffentlichen Grünflächen 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.

15.5 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 außerhalb des Plangebietes zugeführt.

15.6 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.

15.7 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. 120 mm 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.

15.8 Altlasten

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen sind eine gutachterliche Begleitung und eine mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmte Beprobung des Bodenaushubs durchzuführen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann ist im Rahmen des Bauordnungsverfahrens zu beteiligen.

15.9 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungsamt der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden.

16. Flächenbilanz

	Flächengröße
Aufteilung der Gesamtfläche	
Verkehrsflächen	19.200 m²
Private Grünfläche	500 m²
öffentliche Grünfläche	17.200 m²
Nettobaufflächen	161.100 m²
Gesamtfläche Plangebiet	198.000 m²

17. Kosten

Durch den Grunderwerb und die Erschließung des Gewerbegebietes entstehen der Stadt Haan Kosten. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind entsprechend in den Haushalt einzustellen.

Teil II Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planungen zum 2. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 168) auf die Umwelt werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB detailliert dargestellt werden. Die im Rahmen der Planungen zum 1. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 162) durchgeführten Untersuchungen und der Umweltbericht zum 1. Bauabschnitt können auf der Homepage der Stadt Haan im Planarchiv eingesehen werden. Des Weiteren sind dieser Seite auch die Monitoringberichte 2010 und 2012 zu den produktionsintegrierten artenschutzbezogenen Maßnahmen im Bereich Elp und Kriekhausen zu entnehmen.