

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	03.02.2015

**Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt"  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „ 1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 „Technologiepark Haan|NRW, 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 21.01.2015 mit seiner Begründung in der Fassung vom 21.01.2015 wird zugestimmt.

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 Straße, der Ortslage Windfoche und der Gruitener Straße, beginnend 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 Teil zum Plangebiet gehört,
- westlich und nördlich der neu geplanten Haupterschließungsstraße zwischen dem Kreisverkehr K 20n/Gruitener Straße und dem Anschluss an die Niederbergische Allee,
- sowie zwischen der Autobahn A 46 und der neu geplanten Haupterschließungsstraße gelegene Landschaftsteile.

Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

2. Der beschlossene Entwurf mit seiner Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan hat am 20.01.2015 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gefasst. Im Rahmen den Beratungen zu den Planinhalten bestand im Ausschuss Einvernehmen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vor der öffentlichen Auslegung dahin gehend zu ändern, dass die nachfolgend aufgezählten

- Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig),
- untergeordnete Einzelhandelsnutzungen (im Bebauungsplan bisher nur als Ausnahme zulässig) und die
- betriebsbezogene Wohnnutzungen (gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig)

gänzlich ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf Speditionsbetriebe sollte die Verwaltung prüfen, ob diese explizit ausgeschlossen werden können.

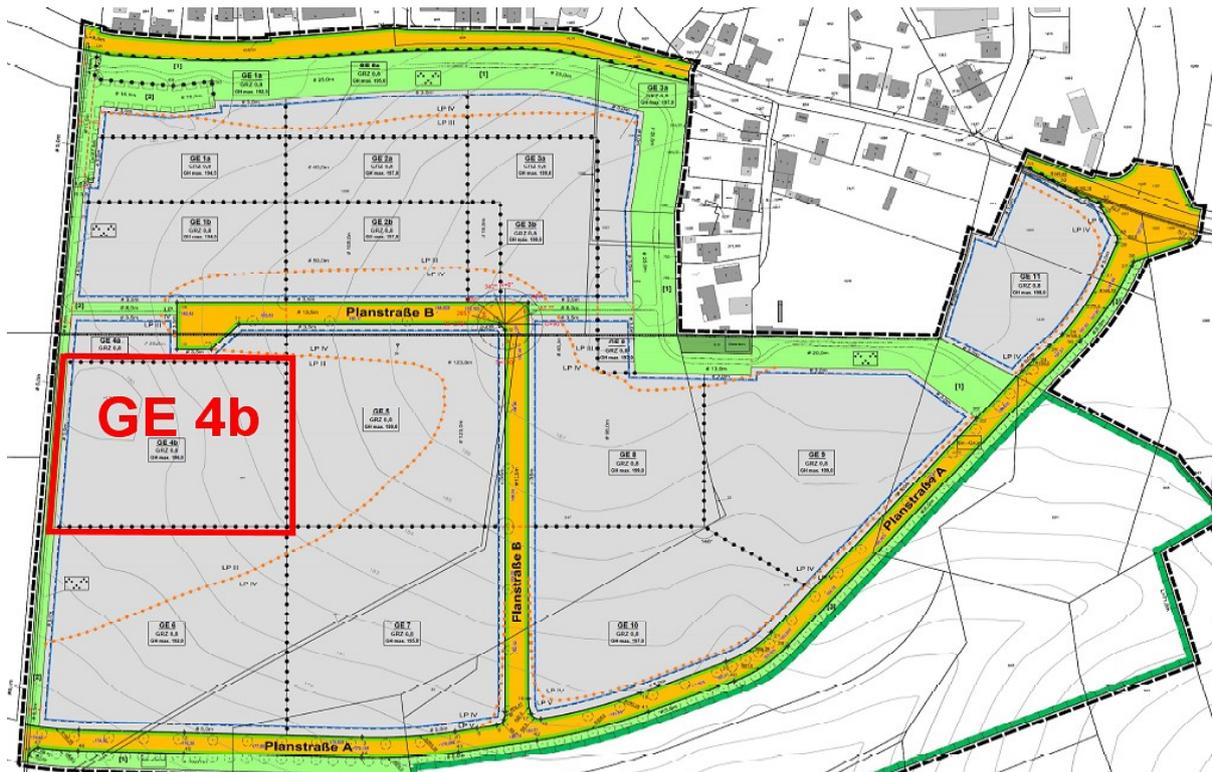
Die Verwaltung hat daraufhin die textlichen Festsetzungen sowie die hierauf Bezug nehmenden Abschnitte der Begründung geändert; die Änderungen sind kenntlich gemacht (s. Anlagen C<sub>1</sub> und D<sub>1</sub>).

Demnach sind nunmehr die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ im Bebauungsplan Nr. 168 nicht zulässig.

Da die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, bleiben die in der Passage „nicht zulässig sind...“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten und Spielhallen“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“ unerwähnt.

Zu dem Punkt „Speditionen“ empfiehlt die Verwaltung nach eingehender Prüfung, keine Änderung vorzunehmen:

Speditionen werden nach dem Abstandserlass NRW zur Abstandsklasse V gezählt. Bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Betriebe der Abstandsklasse V ausschließlich im zentral westlich gelegenen GE 4b-Gebiet (siehe Planauszug) und hier



auch nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Ein Wesensmerkmal großer Speditionsunternehmen ist das Auftreten von Lkw-Lieferverkehr auch zu den besonders sensiblen Nachtzeiten, weshalb ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis kaum zu führen wäre. Ein übliches Speditions-Unternehmen, wie in der Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr thematisiert, „passt“ schon räumlich nicht in die ca. 1,2 ha große Fläche des GE4b-Gebiets

hinein (Speditionsbetriebe haben einschließlich der erforderlichen Aufstell- und Rangierflächen i. d. R. einen Flächenbedarf von mindestens ca. 2-5 ha, große Betriebe auch von über 15 ha).

Andererseits könnte ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsart dazu führen, dass auch kleinere Betriebe, welche neben der Herstellung von Waren diese auch ausliefern, nicht genehmigungsfähig wären. Bei diesen Betrieben ist mit einem nachzeitlichen Lieferverkehr jedoch nicht zu rechnen.

Mit den vorgenommenen Änderungen ist auch die Änderung des Datums der jeweiligen Fassung des Bebauungsplans bzw. seiner Begründung zu ändern (nunmehr: 21.01.2015). Die Änderungen betreffen in den textlichen Festsetzungen die Kapitel unter **I, Nr. 1.1 und 1.2**. Die Begründung wurde auf den Seiten **1, 6, 7 und 8** geändert. Zur Verdeutlichung der Änderungen sind diese in den jeweiligen Textpassagen gekennzeichnet (Streichung, Kursivschrift, Rahmenlinien rechts). Gegenstand der Offenlage werden die bereinigten Fassungen **ohne** Kennzeichnungen sein. Durch die Bereinigung entfallen die durch Streichung gekennzeichneten Passagen, so dass sich ggfs. im Inhaltsverzeichnis der Begründung Änderungen der Seitenzahlen ergeben können.

## 1. **Beschlussempfehlung**

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zur Offenlage auf der Grundlage der geänderten Bauleitplanung neu zu fassen, da die Daten des ursprünglichen Beschlusses nicht mit denen der geänderten Fassungen übereinstimmen. Die übrigen Unterlagen zur Bauleitplanung sind von den Änderungen nicht betroffen und bleiben insofern unverändert.

Die Verwaltung empfiehlt, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit seiner geänderten Begründung zuzustimmen und deren öffentliche Auslegung mit den nach Einschätzung der Stadt Haan wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss wird die vorgenannte Bauleitplanung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen sowie sämtliche bisher vorgebrachten Anregungen werden nach Abschluss der vorgenannten Verfahren geprüft und anschließend von der Verwaltung dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Anlagen A, B und E entsprechen der Beschlussvorlage 61/038/2014 und sind in dieser Vorlage nicht mehr gesondert enthalten.

Die folgenden Anlagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 168 sind aufgrund Ihres Umfangs und der farbigen Darstellungen nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

### 1./ **Altlasten**

- Dr. Tillmans & Partner GmbH, Bergheim: Detailuntersuchung Arsen, 19.03.2012
- SacostaCAU GmbH, Düsseldorf: Altanlage Nr. 7075-8 und Altablagerung Nr. 7075-9, Millrather Straße (i. R. des Untersuchungsprogramms zur Erkundung von Altstandorten und Altablagerungen im Kreis Mettmann) 23.01.2012

### 2./ **Artenschutz**

Planungsbüro Selzner, Neuss: Artenschutzprüfung, Januar 2015

### **3./ Archäologie**

Martin Wurzel Archäologie und Umwelttechnik GmbH, Stahnsdorf,  
Technischer Grabungsbericht zum Technologiepark II, November 2013

### **4./ Lärm**

- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 168, Bericht VA 6868-1 vom 20.06.2014
- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Ergänzende Mitteilung zum Bericht VA 6868-1 vom 07.11.2014

### **5./ Natur / Landschaft**

Planungsbüro Selzner, Neuss: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 168 'Technologiepark Haan / NRW, 2. Bauabschnitt', Januar 2015

### **6./ Verkehr**

- Runge+Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, Verkehrsuntersuchung Technologiepark, 2. Bauabschnitt, März 2012
- Runge+Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, Verkehrsmengenberechnung Millrather Straße, März 2014

### **Anlagen:**

Anlage C1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mit Stand vom 21.01.2015

Anlage D1: Begründung in der Fassung vom 21.01.2015