

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZy 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.06.2009 (GV NRW S. 360);
- Bauordnung (BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Legende zur Planzeichnung

I. Bestandsangaben

- (Planzeichen ohne Rechtscharakter)
- Flurgrenze
- 12/14 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude, bestehende Nebenanlagen / Garagen (mit Hausnummer und Geschosszahl)
- vorhandene Böschung
- 184,11 Höhenpunkt vorhandenes Gelände
- vorhandene Straße
- vorhandener Weg

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

- GE 5 Art der baulichen Nutzung mit der Nummer des Gebiets
- 0,8 6,0 Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) Bauweise
- a maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen
- GHmax 191 m ü. NN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8

z.B. Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Einschrieb in Nutzungsschablone)

6,0

z.B. Baumassenzahl (BMZ) (siehe Einschrieb in Nutzungsschablone)

z.B. GHmax 191 m ü. NN

maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normal Null (siehe Einschrieb in Nutzungsschablone)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB

a

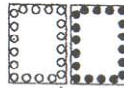
abweichende Bauweise gem. ergänzender textlicher Festsetzung

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen und verkehrsbezogene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg mit Begrenzungslinie
- Bereich ohne Ein und Ausfahrt

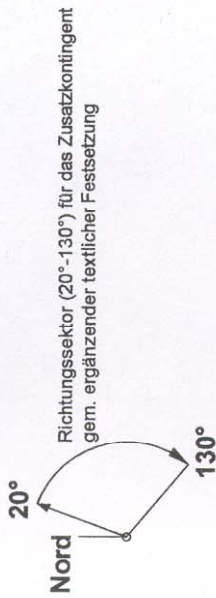
5. Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

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

z.B. ←|V→ Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung



7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

9. Bemaßungen

z.B. ↑-0,5-↑ Abstand in Metern

z.B. # 3,0 Parallelabstand in Metern

III. Nachrichtliche Übernahme



Fuß- und Radweg nach anderen gesetzlichen Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Ergänzende textliche Festsetzungen

i. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 Bau NVO

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) wie folgt untergliedert:

Gewerbegebiet GE 1

Im GE 1 sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe ähnlichen Störungsgrads nicht zulässig.

Gewerbegebiete GE 2-9

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 9 sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI und Betriebe und Anlagen ähnlichen Störungsgrades nicht zulässig. Zusätzlich sind folgende Geruchsemissionen aus der Abstandsklasse VI ausgeschlossen:

- lfd. Nr. 204 Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
- lfd. Nr. 207 Autolackierereien
- lfd. Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- lfd. Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

Abweichend hiervon sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI in den Gewerbegebieten GE 3- GE 7 ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden. Dies kann z. B. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise.

1.2 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE1 - GE9 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten und Spielhallen,
- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Betriebe mit Verkaufsfächen 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 Verkaufsfäche 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.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den GE-Gebieten ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Sie wird definiert als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig sind.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Garagen und Einfriedungen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Westen des Plangebietes festgesetzte private Pflanzfläche ist mit standortgerechten und heimischen Arten des Waldsaums in durchmischter Anordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Festsetzung von Emissionskontingenten

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} gemäß E DIN 45691 festgesetzt, die weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschritten werden dürfen:

Gewerbegebiet	Emissionskontingente	
	$L_{EK,tags}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
GE 1	45	30
GE 2	56	41
GE 3	63	51
GE 4	60	45
GE 5	62	47
GE 6	64	49
GE 7	61	51
GE 8	56	46
GE 9	57	47

Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen Einzelgenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist nicht zulässig. Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um ein Zusatzkontingent ($L_{EK,zus,k}$) von 10 dB. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens muss ebenfalls nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EKj} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Zum Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm sind in den Gewerbegebieten folgende Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (siehe Tabelle) einzuhalten:

- Für die nicht gekennzeichneten Bereiche in den Gewerbegebieten gilt der Lärmpegelbereich III.
- Für die im Plan entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzten Bereiche gilt der Lärmpegelbereich IV. Alle Gebäudefassaden die zu diesen festgesetzten Bereichen orientiert sind müssen den Lärmpegelbereich IV einhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tab. 8 DIN 4109:

Lärmpegelbereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	resultierendes Schalldämmmaß, erf. $R'_{w, res}$ in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen / in Büroräumen
III	61 - 65	35 / 30
IV	66 - 70	40 / 35

Das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ stellt das Schalldämmmaß aller Außenbauteile einer Fassade zusammen dar. Zur Berechnung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ kann das Beiblatt 1 zur DIN 4109 und die DIN EN 12354-3 herangezogen werden.

Grundsätzlich sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind so auszugestalten, dass eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

Ausnahme: Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen der Straße "Champagne" und dem Fuß- und Radweg "Hochstraße" sind soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder Stellplätze genutzt werden gärtnerisch anzulegen (Begrünung/Bepflanzung).

2. Einfriedigungen

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur offene Einfriedigungen bis zu 2 m über Geländehöhe zulässig.

3. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Firmen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m². Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Hinweise

1. Zufahrten

Zu Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der Straße „Champagne“ entfernt sind, kann eine Feuerwehrzufahrt oder -umfahrt mit einer Straßenbreite von mindestens 3,00 m sowie eine Feuerwehrbewegungsfläche im Bereich der Gebäude verlangt werden.

2. Löschwasser

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800 L / min gegeben. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.

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

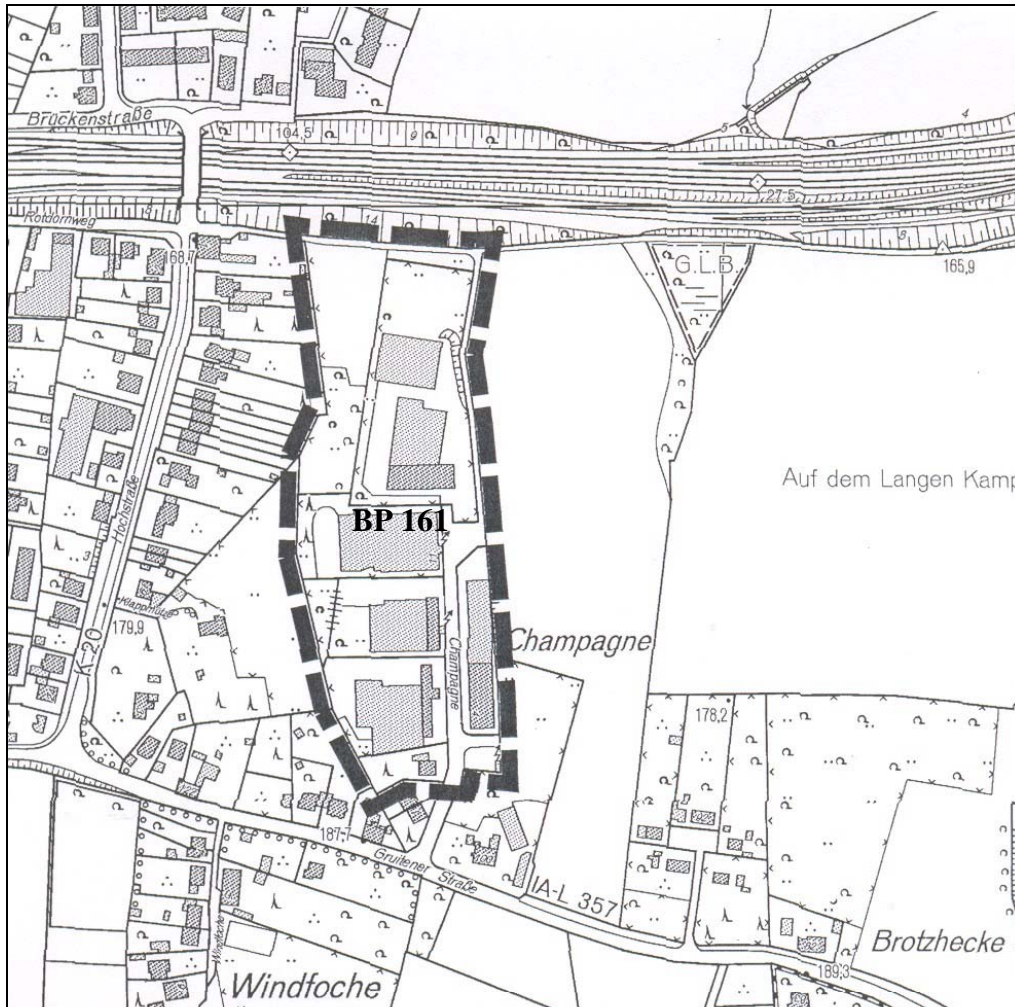
Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für bauliche Anlagen vorgesehenen Flächen zu beschränken. Bodenverdichtungen im Bereich baubedingt in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen.

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.

Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“

Begründung zur öffentlichen Auslegung



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1: 5000
© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“

Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 28.10.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1 Lage des Plangebietes und Situation vor Ort	3
1.2 Bestehendes Planungsrecht	3
1.3 Anlass der Planung.....	4
1.4 Städtebauliche Ziele	4
1.5 Erforderliches Planverfahren	4
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Begründung der Planinhalte	5
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
2.5 Verkehrsflächen	7
2.6 Pflanz- und Erhaltungsflächen	8
2.7 Aufhebung einer Teilfläche	8
3. Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz.....	8
3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltschutz.....	8
3.2 Artenschutz	10
3.3 Immissionsschutz	11
3.4 Altlasten / Bodenschutz	12
3.5 Bodendenkmäler	12
4. Gestalterische Festsetzungen	12
5. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange.....	13
5.1 Entwässerung	13
5.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	13
6. Bodenordnende Maßnahmen.....	13
7. Finanzierung.....	13
8. Städtebauliche Kennwerte	13
Anlagen	14

Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____. zugestimmt.

Stadt Haan
Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Rautenberg)

1. Räumlicher Geltungsbereich und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes und Situation vor Ort

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gruiten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gewerblich genutzten Flächen und eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche entlang der Straße Champagne, zwischen der Bahnlinie im Norden und der Gruitener Straße im Süden. Im Westen umfasst das Plangebiet die städtischen Flurstücke Nr. 1221, 1517 und 1582 in Flur 2 der Gemarkung Obgruiten.

Der Planungsraum wird im Wesentlichen durch die bestehenden I-II-geschossigen Gewerbehallen im Bereich der Straße Champagne geprägt. Nur im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine eher kleinteilige Bebauung mit Wohnnutzung (Champagne 5). Die westlich angrenzenden städtischen Flächen sind mit Ausnahme einer Teilfläche, die zwischenzeitlich für ein Übergangswohnheim genutzt wurde, mit Bäumen und Sträuchern bestockt bzw. als Rasenfläche ausgebildet. Ein Teilbereich der städtischen Flächen wird von den befestigten Flächen eines angrenzenden Gewerbebetriebs eingenommen.

Das Plangebiet ist ca. 3,4 ha groß.

An das Plangebiet schließen sich im Westen die tiefen Gärten der Wohnbebauung im Bereich der Hochstraße an. In dem Gebäude Hochstraße 1 befindet sich eine Gaststätte. Im Osten grenzen die Flächen der im Bau befindlichen Kreisstraße 20n an, welche den Ortsteil Gruiten zum Außenbereich hin abgrenzt. Im Einmündungsbereich Champagne befindet sich ebenfalls eine eher kleinteilige Wohnbebauung (Champagne Nr. 1 und 3).

Das Plangebiet wird von den Bussen der Linien 742 und O1 mit der Haltestelle „Millrather Straße“ bedient.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der gewerblich genutzte Bereich des Plangebietes, die Wohnbebauung Champagne Nr. 5, sowie die an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung Champagne Nr. 1 und 3 werden planungsrechtlich durch den seit dem 15.05.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Gruiten, 2. Änderung bestimmt. Dieser setzt im ganzen Planbereich Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Flächen südlich des Wendehammers Champagne eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine höchstens II-geschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt worden. Im Bereich nördlich des Wendehammers ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 eine weniger dichte Bebauung ausgewiesen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier jedoch III (Höchstgrenze) und die Geschossflächenzahl ist mit 1,6 etwas höher als im südlichen Plangebiet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen. Im Norden des Plangebietes ist zur Bahn hin eine kleine öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden.

Die westlich angrenzenden städtischen Flächen sowie die an das Plangebiet anschließende Bebauung Hochstraße 1 werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 111 bestimmt, der ebenfalls am 15.05.1985 rechtskräftig wurde. Der Plan setzt im Wesentlichen eine private Kleingartenanlage mit Zufahrt über die Hochstraße fest. Nur im Nordwesten, im Bereich der Bebauung Hochstraße 1, wurde ein Allgemeines Wohngebiet zur Regelung des Stellplatzbedarfes der dort vorhandenen Gaststätte ausgewiesen. Hier wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine geschlossene Bauweise mit Satteldach festgesetzt.

1.3 Anlass der Planung

Die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Champagne werden bis auf eine im Bereich der Bahn liegende Fläche baulich genutzt. Seitens der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe sind wiederholt Erweiterungsabsichten vorgetragen worden. Die angedachten Erweiterungen liegen jedoch nicht mehr im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Gruiten, sondern betreffen die westlich angrenzenden städtischen Flurstücke 1582, 1517 und 1221, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 111 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ festgesetzt sind. Diese im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung ist nie umgesetzt worden, da der Gruitener Kleingartenverein diese Fläche als ungeeignet bewertet hat. Seitens der Stadt ist daher eine Teilfläche des Flurstücks 1221 bereits für die Anlage eines Übergangwohnheimes genutzt worden. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben und die beiden Gebäude wurden abgerissen. Ein Teil des Flurstückes 1582 wird bereits heute im Rahmen eines Gestattungsvertrages durch einen Betrieb als Firmenparkplatz genutzt.

1.4 Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 161 ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Champagne um die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen städtischen Flächen. Bei der Ausweisung handelt es sich um betriebliche Erweiterungsflächen, da die Grundstücke nicht selbstständig zu erschließen sind. Die Erweiterungsflächen sind ca. 0,7 ha groß.

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Insbesondere die Festsetzung von Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl machen aus heutiger Sicht im Bereich von Gewerbegebieten keinen Sinn mehr, da die bauliche Höhenentwicklung hierdurch nicht abschließend gesteuert werden kann.

Das Gewerbegebiet muss zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

1.5 Erforderliches Planverfahren

Um die städtischen Flächen als gewerbliche Erweiterungsflächen nutzen zu können, ist zwingend eine Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 Gruiten, 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 111 erforderlich. Aufgrund der Überplanung zweier Bebauungsplangebiete erhält das Planverfahren als neue Ordnungsnummer die Nr. 161. Die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 161 überplanten Bereiche der bestehenden Bebauungspläne bleiben rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 161 wird im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da er der Nachverdichtung dient. Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 24.600 m² festgesetzt. Aufgrund dessen musste im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. hierzu Anlage 3). Da der Bebauungsplan primär der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, finden im Rahmen des Planverfahrens auch die Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausreichend Berücksichtigung. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist die beabsichtigte Planung bereits dargestellt worden. So weist der Flächennutzungsplan sowohl für das bestehende Gewerbegebiet Champagne als auch für die als Kleingartenanlage festgesetzten Flächen bereits heute eine gewerbliche Baufläche aus. Geringfügige Abweichungen resultieren aus der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Champagne. Entsprechend wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Hochstraße und Gruitener Straße wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) gegliedert. Dieser gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die auf Grundlage der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten.

Da diese Abstände im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Abstandsklassen. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe werden im Gewerbegebiet GE 1 sämtliche gewerbliche Nutzungen der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen. Somit sind in diesem Bereich primär nur Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 2-9 werden die Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VI sowie einzelne Geruchsemittenten der Abstandsklasse VII ausgeschlossen.
- In den zu der Wohnbebauung am weitesten entfernten Gewerbegebieten GE 3-7 können ausnahmsweise auch Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Wohngebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden. Dies kann z. B. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise. Durch diese Festsetzung soll einzelfallbezogen Betrieben und Anlagen eine Ansiedlungsmöglichkeit in den geplanten Gewerbegebieten eingeräumt werden, deren Betriebsart im Abstandserlass von 2007 typisierenderweise ein unzulässiger Störungsgrad zugeordnet wurde. Somit kann z. B. aufgrund der fortschreitenden technischen Entwicklung oder anderer spezifischer Gegebenheiten die Feststellung der Verträglichkeit des jeweiligen Betriebes mit den benachbarten Nutzungen, und damit die Zulassungsfähigkeit des jeweiligen Betriebes in der Einzelfallentscheidung erfolgen. Hierdurch wird auch einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb zum Räuchern von Fleischwaren eine Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung eröffnet, da dieser der Abstandsklasse VI zuzuordnen ist und somit sonst durch den Bebauungsplan auf den reinen Bestandsschutz festgelegt würde.

Da aufgrund des geringen Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung (zum Teil geringer als 100 m) die Anwendung des Abstandserlasses als alleiniges Instrument der Gliederung nicht sinnvoll ist, erfolgt zusätzlich eine Untergliederung des Gewerbegebiets auf der Grundlage der Ergebnisse der zu dem Bebauungsplan durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. hierzu Kapitel 3.3 Immissionsschutz).

Des Weiteren werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse vorgenommen:

In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind sehr verkehrsintensive Nutzungen. Im Kreuzungsbereich „Polnische Mütze“ ist bereits eine Tankstelle in räumlicher Nähe vorhanden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung und zur Sicherung des produzierenden Gewerbes werden Tankstellen daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies entspricht der Zielvorstellung der Stadt Haan, dass vorhandene Gewerbe im Plangebiet zu sichern und ggf. zu erweitern. Zudem werden durch diese Nutzungen primär in den Abendstunden zusätzliche Verkehre hervorgerufen, die mit dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung kollidieren.

Die Einzelhandelsnutzung wird ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es ist 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. 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. Auf eine entsprechende Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen muss allerdings verzichtet werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage existiert. Eine solche kleine Verkaufsstätte kann aber ohne weiteres im Wege einer Befreiung genehmigt werden.

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 untergeordneten Nutzungen 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 Bauvolumen untergeordnet sein müssen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO für das gesamte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 Gruitzen, 2. Änderung und üblichen Festsetzungen in Haaner Gewerbegebieten. Die Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen nach BauNVO, um eine gute Ausnutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Baumassenzahl wird auf 6,0 festgelegt.

Zur Begrenzung der baulichen Höhen wird im Bebauungsplan zudem die maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normal Null festgesetzt. Hierdurch soll ein verträglicher Übergang der Höhenentwicklung der gewerblichen Nutzungsbereiche zur Wohnbebauung und zum Außenbereich sichergestellt werden. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets (ca. 13 m Höhendifferenz auf ca. 340

m Nord-Süd-Ausdehnung) wurden die festgesetzten Werte gemittelt. Durch die Festsetzungen werden im Mittel maximale Baukörperhöhen von ca. 11 m vorgegeben. Eine Gebäudehöhe von 11 m ermöglicht die Errichtung von dreigeschossigen Bürogebäuden und ist für den Bau von Gewerbehallen ebenfalls ausreichend.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO durch die Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen wurden angelehnt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Gruitzen, 2. Änderung in 3 m Entfernung zu den Erschließungsflächen festgesetzt. Hierdurch soll den Gewerbetreibenden ein möglichst großer Planungsspielraum gegeben werden, um den jeweils betrieblichen Erfordernissen gerecht werden zu können.

Für die Gewerbegebiete wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Hierdurch wird ermöglicht, das zwar größere Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, aber gleichzeitig durch die erforderlichen Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander die Gliederung und Durchlüftung des Gebietes gesichert ist.

2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen fest.

Für Stellplätze und Garagen wird die Zulässigkeit gemäß § 12 BauNVO wie folgt differenziert:

Stellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Erschließungsstraßen und entlang der Grundstücksgrenzen nicht unmittelbar bauliche Anlagen errichtet werden.

2.5 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird über die Straße Champagne erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße ist bereits vollständig ausgebaut. Eine Anbindung von Gewerbegebiet GE 9 über den vorhandenen Stichweg südlich der Eisenbahn ist nicht vorgesehen, da dieser nicht geeignet ist, den Quell- und Zielverkehr des geplanten Gewerbegebiets aufzunehmen. Ein Ausbau zur Erlangung der erforderliche Straßenbreite ließe sich nur mit aufwendigen Bodenordnungsmaßnahmen realisieren. Der Weg soll ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung ins Gewerbegebiet Champagne bzw. zukünftig zur K 20 n dienen. Entsprechend wird dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg ausgewiesen.

Das nördlich des Gewerbegebiets GE 7 liegende Flurstück 1223 ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Gruitzen, 2. Änderung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zur Kreisstraße 20n (K 20n) werden zukünftig Teile dieser Fläche für die Anbindung des Stichweges an die K 20n benötigt. Diese nach anderen rechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zum Verständnis des Bebauungsplans beiträgt.

Zu Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der Straße „Champagne“ entfernt sind, kann nach Landesbaurecht eine Feuerwehrezufahrt oder -umfahrt mit einer Straßenbreite von mindestens 3,00 m sowie eine Feuerwehrebewegungsfläche im Bereich der Gebäude verlangt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Sicht der Haaner

Feuerwehr ist aufgrund der bei der Stadt Haan eingesetzten Fahrzeuge eine Straßenbreite von mindestens 3,50 m notwendig, um die Belange des Brandschutzes zu wahren.

2.6 Pflanz- und Erhaltungsflächen

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 die Anlage bzw. in Teilen die Ergänzung eines 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Pflanzstreifens festgesetzt. Zudem wird eine Fläche zur Erhaltung der dort vorhandenen Bäume festgesetzt.

Primäres städtebauliches Ziel dieser Flächen ist es, das Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnbebauung optisch zu trennen und einzugrünen. Zusätzlich hat der Grünzug durch seine Vernetzungsfunktion und als (Teil-) Habitat für Vögel und bodengebundene Tiere auch eine ökologische Qualität für das Plangebiet und findet im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung.

Die Festsetzung der Pflanzflächen erfolgt nicht auf Flächen, die unmittelbar an Eisenbahnbetriebsanlagen angrenzen.

2.7 Aufhebung einer Teilfläche

Der entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fußweg ist gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zur K 20n aufgegeben und entsiegelt, da der nördlich entlang der Bahn verlaufende Fuß-/Radweg zukünftig an die K 20n angebunden wird und von dieser auch ein Abzweig in das Gewerbegebiet Champagne führt. Dieser Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Nr. 111 soll daher im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des BP 161 aufgehoben werden.

3. Landschaftspflegerische Belange und Umweltschutz

Mit Schreiben vom 04.08.2009 teilt die untere Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann mit, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt. Natur oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Ebenso kommen im Plangebiet keine geschützten Biotope nach § 62 LG vor.

3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Für diesen Bebauungsplan wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet.

Die geplante maximale Grundfläche beträgt 24.600 m², so dass nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 des BauGB durch die Planung voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist (vgl. hierzu Anlage 3).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2009 gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Aus den Stellungnahmen gehen keine Anregungen oder Hinweise hervor, welche die Vermutung erheblicher Umweltauswirkungen begründen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 161 sind unter Bezugnahme auf die bestehende planungsrechtliche Situation als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen.

Die im wesentlichen eingriffsrelevante Fläche ist der westlich hinter den Gewerbebetrieben gelegene städtische Geländestreifen: Dieser ist durch den Bebauungsplan Nr. 111 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ überplant. Nachdem die geplante Nutzung

nicht zustande kam, ist seitens der Stadt eine nördliche Teilfläche bereits für die Anlage eines Übergangswohnheims genutzt worden. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben und die beiden Gebäude wurden abgerissen. Ein weiterer Teil des Geländes wird bereits heute im Rahmen eines Gestattungsvertrages durch einen Betrieb als Firmenparkplatz genutzt. Die übrigen, nicht durch andere Nutzungen in Anspruch genommenen Teile des Geländes haben sich zu strukturreichen Gehölzkomplexen entwickelt.

Der Maßstab für die ökologische Beurteilung von Bereichen, welche bereits von einem Bebauungsplan überzogen sind, ist gesetzlich im § 1a Abs. 3 BauGB vorgegeben. Demnach ist für eine erneute Überplanung dieser Bereiche, auch wenn sie im Rahmen des „alten Baurechts“ noch nicht bebaut worden sind und somit eventuell ökologisch hochwertige Strukturen enthalten können, nicht der gegenwärtige Bestand, sondern der ökologische Wert der bisherigen Festsetzung anzusetzen. Ausgleichbar ist demnach nur der ökologische Wert, der sich nach Verwirklichung des bisherigen Baurechts eingestellt hätte. Dem gemäß ist für die im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 161 vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen die ökologische Wertigkeit der vormals festgesetzten Kleingartenanlage anzusetzen.

Als Bewertungsmethode zur ökologischen Bilanzierung wurde die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Stand März 2008, angewendet. Die sich aus den geschilderten Rahmenbedingungen ergebende Bilanzierung ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Biotopwerte bei maximaler Ausnutzung des vorhandenen Baurechts

(BP 6 Gruiten und BP 111, reduziert um den Aufhebungsbereich und den Bereich der nachrichtlichen Übernahme)

Beschreibung	Code	Fläche (m ²)	Grundwert A	Flächenwert (Punkte)
GE versiegelt (GRZ 0,8)	1.1	10.857	0	0
GE versiegelt (GRZ 0,6)	1.1	5.491	0	0
GE unversiegelt	4.5	4.658	2	9.316
Straßenfläche	1.1	2.451	0	0
Pflanzstreifen	7.2	1.716	5	8.580
Grünfläche	4.3	207	2	414
Kleingarten	4.3	7.497	2	14.994
Summe				33.304

Biotopwerte bei maximaler Ausnutzung des geplanten Baurechts

(BP 161 ohne Aufhebungsbereich und Bereich der nachrichtlichen Übernahme)

Beschreibung	Code	Fläche (m ²)	Grundwert P	Flächenwert (Punkte)
GE versiegelt (GRZ 0,8)	1.1	24.600	0	0
GE unversiegelt	4.5	4.468	2	8.944
Pflanzstreifen	7.2	1.677	5	8.385
Straßenfläche	1.1	1.916	0	0
Wegfläche	1.1	212	0	0
Summe				17.329

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 33.304-17.329 = 15.975 Wertpunkten.

Bei einem maximalen Steigerungswert von 3 Punkten / m² auf hierfür vorgesehenen ökologisch geringwertigen Flächen (Ø 1 bis 3 Wertpunkte / m²) resultiert eine Ersatzfläche von rd. **5.325 m²**.

Da die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht realisierbar sind, werden diese in Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Mettmann auf geeigneten Flächen realisiert. Lage und Art der externen Kompensationsmaßnahmen werden in der Anlage zur Begründung beim Satzungsbeschluss dokumentiert. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen bewirkt gemäß der dargestellten Bilanzierung eine vollständige Kompensation der Plan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.2 Artenschutz

Mit Schreiben vom 04.08.2009 wird seitens der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann darauf hingewiesen, dass ihr das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt ist. Es wird jedoch angeregt zu untersuchen, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gem. § 10 Abs. 2 Ziffer 11 BNatschG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutzrichtlinie - betroffen sind.

Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde mittels der „*Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW*“ geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4708 (Wuppertal-Elberfeld, Anlage 2) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen.

Die örtliche in Augenscheinnahme des Plangebiets erbrachte keine Vorkommen von streng geschützten Arten. Die vorgefundenen Biotopstrukturen rechtfertigen jedoch die folgenden Aussagen zu potentiellen Vorkommen der in der Anlage 2 aufgeführten planungsrelevanten Arten:

Reptilien und Amphibien

Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet mit dem Bau der K 20n im Osten durch stark befahrene Verkehrswege und bebaute Flächen von allen Seiten eingegrenzt und somit weitgehend verinselt ist. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass über die Böschungsflächen der Bahnlinie, welche hier tief in das Gelände eingeschnitten ist, auch anspruchsvolle, bodengebundene Tierarten (hier: Zauneidechse) in das Plangebiet gelangen können. Eine Eignung für diese Art ist aber auf Grund der Strukturarmut des Plangebiets zu verneinen; gleiches gilt umso mehr für die aufgeführten Amphibienarten, so dass eine populationsrelevante Betroffenheit dieser Arten durch die Planung auszuschließen ist.

Schmetterlinge, hier: Nachtkerzenschwärmer

Das Vorkommen dieser Art ist im mitteleuropäischen Raum auf klimatisch begünstigte Standorte beschränkt; im betreffenden Messtischblatt also auf sonnenexponierte Böschungen, Steilwände und sonstige Offenlandstrukturen, jeweils in Kombination mit Feuchtbereichen. Durch den bereits bestehenden hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad des Plangebiets und des damit verbundenen erhöhten Temperaturniveaus ist ein Auftreten dieser mobilen und wenig standorttreuen Art nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist das Vorhandensein der bevorzugten Raupenfutterpflanzen (hier: Nachtkerzen, Weidenröschen und Blutweiderich) in der Umgebung des Plangebiets eine notwendige Voraussetzung. Die genannten Pflanzen besiedeln vorzugsweise bodenfeuchte bzw. Ruderalstandorte, welche außerhalb oder auch innerhalb des Plangebietes immer wieder neu entstehen aber auch wieder verschwinden können.

In Bezug auf die genannten Kriterien wird somit im Rahmen der Planung keine nennenswerte Änderung bewirkt, so dass der Erhaltungszustand dieser Art durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Säugetiere, hier: Fledermausarten

Auf Grund der Beschaffenheit des Geländes ist eine Eignung als Fledermaus-Habitat, insbesondere für anspruchsvollere Arten als Winterquartier, als Wochenstube oder als Tagesruhestätte nicht gegeben. Eine populationsrelevante Betroffenheit der potentiell vorkommenden Arten ist somit auszuschließen.

Lediglich für die in NRW ungefährdete Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Maueröffnungen, Spaltenverstecke der baulichen Anlagen und Baumhöhlen in Anspruch genommen werden. Diese Art gilt jedoch als äußerst anpassungsfähig, insbesondere auch an den menschlichen Siedlungsraum so dass sie gegenüber Störungen entsprechend tolerant ist und problemlos auf andere in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Habitate ausweichen kann.

Die generelle Eignung des Geländes als Jagt- und Nahrungsrevier für Fledermäuse wird im Rahmen der Planung durch die geringfügige Zunahme an versiegelten / bebauten Flächen nicht wesentlich verändert. Beide „Biotoptypen“, sowohl die strukturreiche Gartenlandschaft, als auch der bebaute Bereich (Beleuchtungsanlagen als Insektenfangplätze!) kommen hierfür in Frage.

Vogelarten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass das Gelände, insbesondere der Baumbestand im Westen des Plangebiets (evtl. vorhandene Astlöcher für Höhlenbrüter geeignet) ggfs. Nist- und Brutstätten für die in Anlage 2 genannten europäischen Vogelarten enthält. Gleichmaßen besteht eine grundsätzliche Eignung des Geländes als Nahrungs- und Jagdhabitat.

Allerdings ist durch die geringe Größe der Teilhabitate, sowie durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Gewerbe mit Betriebsgeräuschen, Wohnen mit Hausgärten, Schienen- und Straßenverkehr, Verinselung des Geländes usw.) von dauerhaft andauernden Störungen auszugehen, die eine Attraktivität insbesondere für anspruchsvolle Arten ausschließen.

Die auf dem Gelände potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Vogelarten gelten als an den menschlichen Siedlungsraum angepasst (z. B. Grünspecht, Sperber). Ihre möglichen Aktionsräume werden entweder bereits heute schwerpunktmäßig nach Westen in die angrenzenden Wiesen- und Gartenstrukturen ausgerichtet sein. Sofern andererseits die östlich vorhandene Gebäude- und Flächenstruktur des Gewerbegebiets Eignung als Nahrungs- und Jagdrevier für einige der aufgeführten Vogelarten aufweist, wird sich nach Durchführung der Planung hieran nichts ändern.

Der planbedingt mögliche Verlust von Einzelbäumen betrifft nicht den Gesamtbestand an geeigneten Brutplätzen, da ein Großteil der vorhandenen Bäume auch innerhalb des neu festgesetzten Pflanzstreifens steht, so dass für diese Arten geeignete Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine populationsrelevante Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Vogelarten durch die Planung nicht zu erwarten ist.

3.3 Immissionsschutz

Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplanes ist, das verträgliche Nebeneinander des Gewerbegebietes Champagne zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Hochstrasse und Gruitener Strasse zu regeln.

Neben einer Gliederung des Gewerbes in Anlehnung an den Abstandserlass NW wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens geklärt, welche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung im Gewerbegebiet nachgewiesen werden müssen. Des Weiteren wurden im Rahmen dieses Gutachtens mögliche Beeinträchtigungen durch die Bahnstrecke im Norden des Plangebietes sowie durch den Verkehrslärm von der Gruitener Strasse geprüft (Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Andreas Rehm vom 08.04.2009). Im Gutachten – das entsprechend des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses zwar für ein abweichen-

des Plangebiet erstellt wurde, aber trotzdem weiterhin aussagekräftig ist – sind Empfehlungen für Plankennzeichnungen und ergänzende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 enthalten. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei konnte auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Gruitzen, 2. Änderung festgesetzten 15 m breiten Streifen verzichtet werden, indem die nach Westen ausgerichteten Gebäudeteile nur als geschlossene Wand ausgeführt werden dürfen.

Den Belangen des Geruchsimmissionsschutzes wird ebenfalls durch die Gliederung des Gewerbes in Anlehnung an den Abstandserlass NW Rechnung getragen, in dem bestimmte Geruchsemissionen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist für ein Unternehmen im Genehmigungsverfahren ggf. zu überprüfen, ob eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Geruchsbelästigungen auftreten kann. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet die Geruchsimmissionsrichtlinie der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (GIRL). Hier werden Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete bzw. sonstige Gebiete, die entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts diesen zuzuordnen sind, ist ein IW 0,10 festgelegt. Für Gewerbe-/Industriegebiete ist ein IW 0,15 festgelegt. Bei diesen IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Die GIRL lässt in begründeten Ausnahmefällen auch eine von dieser Regelfallbewertung abweichende einzelfallbezogene Beurteilung der Größenordnung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung zu.

3.4 Altlasten / Bodenschutz

Mit Schreiben vom 04.08.2009 teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann mit, dass sich im Plangebiet keine Flächen befinden, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

Im Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten aus der multitemporalen Karten- und Luftbilddauswertung ist im Norden des Plangebiets lediglich eine neue Aufschüttung verzeichnet.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten oder vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen.

4. Gestalterische Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW Festsetzungen zu Werbeanlagen 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. Aus gestalterischen Gründen sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zu- bzw. Umfahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen sowie nur offene Einfriedigungen bis zu 2 m über Geländeneiveau zulässig.

5. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes Champagne erfolgt über einen Mischwasserkanal, der vom Wendehammer der Straße Champagne in Richtung Bahntrasse und von dort in die Hochstrasse geführt wird. Die Ableitung erfolgt zu dem vom Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) betriebenen Klärwerk Gruiten. Der Kanal ist in 2003 im Bereich der Straße Champagne saniert und zwischen Wendehammer und Hochstrasse komplett ausgetauscht worden. Der vorhandene Kanal mit einem Durchmesser von 400 mm wurde durch einen Kanal mit 600 mm ersetzt, da der alte bereits für das bestehende Gewerbe unterdimensioniert war. Im Rahmen der hierzu erfolgten Entwurfsplanung wurden bereits die städtischen Erweiterungsflächen mit berücksichtigt, so dass aus entwässerungstechnischer Sicht die geplante Gewerbegebietserweiterung unbedenklich ist.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Mit Schreiben vom 04.08.2009 teilte der Kreis Mettmann mit, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb einer festgesetzten oder fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone befindet. Oberirdische Gewässer sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Haan vom 20.10.2009 ist die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes Champagne sichergestellt. Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800 L / min gegeben. Um die Belange des Brandschutzes zu wahren, ist jedoch je nach Art der Gewerbebetriebe eine höhere Löschwasserversorgung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund sind Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich.

7. Finanzierung

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind für Vermessung und Lärmgutachten Kosten in Höhe von 5.763 Euro angefallen. Demgegenüber stehen jedoch die Erlöse aus dem Verkauf von insgesamt ca. 7.000 m² Gewerbefläche.

8. Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland GE:	ca.	30.750m ²
Straßen-/ Wegeflächen:	ca.	2.360 m ²
Aufhebungsbereich K 20 n:	ca.	500 m ²
Gesamtfläche:	ca.	33.610 m²

Anlagen

- 1./ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ in Haan-Gruiten (Stand: 08.04.2009)
- 2./ Auszug aus dem „Naturschutzfachinformationssystem NRW“, hier: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4708 (Wuppertal-Elberfeld)
- 3./ Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m²