

# Bebauungskonzept



## **Gartenstadt Haan Bebauungsplan Nr. 40 b**

### **Erfordernis für die Änderung des Planungsrechtes**

Ziel der Planung ist es, in dem Bereich zwischen Rheinische Straße und Elberfelder Straße eine gewerbliche Entwicklung auf den bislang als Grünfläche festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Die Flächen, die sich im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung befinden können einer gewerblichen und baulichen Nutzung zugeführt werden, die mit den Belangen einer Unterbauung der Leitungstrasse verträglich ist. Bislang wurde in diesem Bereich die planerische Zielsetzung einer Parkanlage verfolgt. Diese planerische Zielsetzung aus den 1970er Jahren lässt sich heute schwerlich aufrechterhalten und begründen. Stattdessen sollte hier das planerische Ziel, eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes für gewerbliche Nutzungen Vorrang haben. Bedingt durch die Lagegunst der Fläche mit unmittelbarem Anschluss an eine Bundesstraße bzw. Autobahn ist das Interesse an gewerblichen Bauflächen gegeben.

Mit der Planung kann das vorhandene Gewerbeflächenangebot in der Stadt ergänzt werden und gleichzeitig durch die planerische Nachverdichtung zusätzliche attraktive Gewerbeflächen in Zuordnung zu den großräumigen Verkehrstrassen geschaffen werden. Durch die Planung sollen Arbeitsplätze im Haaner Stadtgebiet erhalten und möglichst zusätzliche geschaffen werden. Entsprechende Anfragen der Gewerbebetriebe aus der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen.

Die Gartenstadt Haan besitzt durch ihre Lage zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Wuppertal eine besondere Lagegunst, die auch durch einen guten Anschluss an überregionale Verkehrstrassen begünstigt wird. In Haan besteht stets ein Interesse an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen. Es sollte aus diesen Gründen das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 40 b auf Grund des vorliegenden Konzeptes ersetzt werden.

Die Stadt Haan kann durch die vorliegende Konzeption ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot durch Nachverdichtung und Innenentwicklung schaffen. Dadurch lassen sich Gewerbebetriebe, die eine Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes wünschen, in der Stadt Haan halten. Durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen trägt die Planung zum Erhalt vorhandener bzw. zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei. Darüber hinaus kann durch die angestrebte Innenentwicklung entsprechend dem § 1a BauGB durch Nachverdichtung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gartenstadt beigetragen werden.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen „gewerblich-industriellen Bereich“ (GIB) aus. Die nördlich verlaufende Autobahn BAB 46 wird als Straße für vorwiegend großräumigen Verkehr und die westlich verlaufende B 228 als Straße vorwiegend für überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt die Fläche des Änderungsbereiches überwiegend als Mischgebiet, Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) sowie als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche. Östlich schließt unmittelbar ein Industriegebiet und südlich ein Gewerbegebiet an. Die Elberfelder Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und trennt das Plangebiet von den westlich anschließenden Gewerbegebiets- bzw. Mischgebiets- und Dorfgebietsausweisungen. Die im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Hochspannungsfreileitungen sind nachrichtlich dargestellt. Der Ab-

schnitt der westlich verlaufenden Elberfelder Straße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsbegrenzung. Zur Umsetzung des vorliegenden Konzeptes ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Planänderung sollte für den Bereich des Plangebietes zukünftig ein Gewerbegebiet darstellen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 b, der am 28.02.1977 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in 2-geschossiger offener Bauweise fest. In den Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die umliegenden vorhandenen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet werden durch eine großflächige Baugrenze bestimmt. Für das nordöstlich gelegene Baugrundstück setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 7,0 und eine bis zu 3-geschossige Bauweise fest. Darüber hinaus wird in diesem Bereich eine Bauhöhenbeschränkung von 232 m üNN für geplanten Richtfunkverkehr dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsstraßen Elberfelder Straße, Bergische Straße und Rheinische Straße. Die neu zu erschließenden Grundstücke sollen nach Norden ihr Regenwasser entwässern. Nördlich der Flächen liegt ein Regenrückhaltebecken der Stadt Haan welches sodann in den hiervon wiederum nördlich gelegenen zurzeit verrohrten Hühnerbach einleitet. In das Regenrückhaltebecken der Stadt Haan können die Flächen ihr Regenwasser vorgeklärt und gedrosselt einleiten. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes werden bei dieser Entwässerung vollständig berücksichtigt. An den vorhandenen Kanal in der Rheinischen Straße können keine weiteren Flächen angeschlossen werden.