

**STADT HAAN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 203**

**„BÖTTINGER-STRAÙE, ZUM ALTEN GÜTERBAHN-  
HOF“**

**- VORENTWURF -**

**BEGRÜNDUNG**  
**STAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

(Fassung vom 29.03.2021)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
4.1. Regionalplan.....	5
4.2. Flächennutzungsplan .....	5
4.3. Bebauungspläne .....	5
4.4. Landschaftsplan .....	6
<b>5. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung</b> .....	<b>6</b>
5.1. Städtebauliche Situation und Erschließung .....	6
5.2. Immissionen.....	6
5.3. Altlasten .....	7
5.4. Ver- und Entsorgung .....	7
<b>6. Städtebauliche Planung/Nutzungskonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
7.1. Stadtentwicklung .....	7
7.2. Verkehr.....	8
7.3. Immissionen.....	8
7.4. Umweltbelange .....	8
<b>8. Geplante Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

An der Böttinger Straße 21, befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Baumarktes. Der Baumarkt (Hagebaumarkt) ist bereits im Jahr 2016 an einen neuen Standort nach Unterhaan umgezogen. Seitdem steht das Grundstück mit seinem Gebäude für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung. Im Frühjahr 2020 ist das Grundstück von einem Unternehmen der Werkzeugherstellung aus Solingen erworben worden, das an diesem Standort unter Nutzung des Gebäudebestandes Betriebsteile von anderen deutschlandweiten Standorten zusammenführen möchte und in diesem Sinne den Standort für Herstellung, Lagerhaltung und Distribution ausbauen möchte. In einer ersten Stufe sollen am Standort rund 45 Mitarbeiter, im Zuge der Standortentwicklung später bis zu rund 80 Mitarbeiter in zwei Schichten (tagsüber) beschäftigt sein.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121b, und ist dort, entsprechend der vormaligen Nutzung, als Sondergebiet (SO) „Baumarkt / Gartencenter“ festgesetzt. Damit ist die geplante Nutzung durch einen Gewerbebetrieb nicht auf Grundlage des geltenden Planungsrechts umsetzbar und eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben. Diese ist nur durch eine Anpassung des Planungsrechtes möglich.

Zur Umsetzung des Planungszieles einer sinnvollen Nachnutzung des Grundstückes und des vorhandenen Gebäudebestandes für eine gewerblich Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

So können u.a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage baulicher Anlagen und andere Betriebsteile sowie die Zufahrtsmöglichkeiten gesteuert und Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde das Projekt am 26.05.2020 beraten und in einem ersten Schritt dem städtebaulichen Ziel, in dem Objekt Böttinger Straße 21 zukünftig eine gewerbliche Nutzung zuzulassen und den Bereich perspektivisch als GE umzuplanen, zugestimmt.

## 2. Verfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet und bereits vormals baulich genutzt wurde, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsentwicklung vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha und sich einer daraus ergebenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

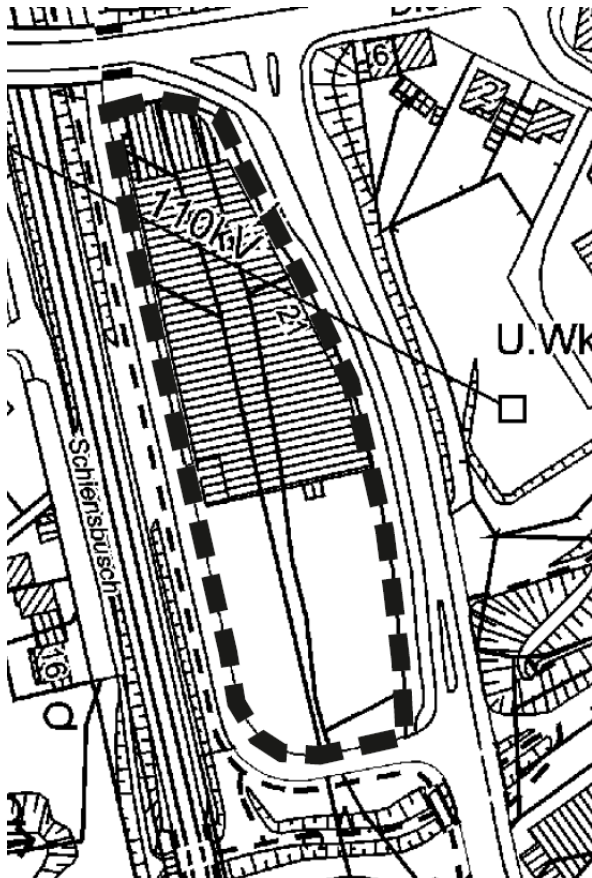
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Kreuzungsbereiches der Flurstraße mit der Böttinger Straße und umfasst die Flurstücke 384, 388, 390, 392, 394, 398 und 403 in der Flur 30 der Gemarkung Haan.

Das Grundstück wird maßgeblich begrenzt von

- der Flurstraße im Norden,
- der Böttinger Straße im Osten und
- der Straße Zum Alten Güterbahnhof im Süden und Westen an der benachbarten Bahntrasse.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 8.700 m<sup>2</sup>.



Copyright © Geobasisdaten Kreis Mettmann

Abb.1: Übersichtsplan / Geltungsbereich

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) stellt die Fläche des vorliegenden Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Demnach folgt die beabsichtigte Planung den Zielsetzungen der Raumordnung.



Abb.2: Auszug Regionalplan Düsseldorf

### 4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahr 1994 stellt das Plangebiet als Sondergebiet (SO) „Baumarkt/Gartencenter“ dar.

Im Sinne von § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung berichtigt. In der berichtigten Darstellung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



Abb.3.: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Haan

### 4.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121b aus dem Jahr 1990 und ist dort als Sondergebiet (SO) Baumarkt / Gartencenter festgesetzt. Es erfolgen im Wesentlichen Festsetzungen einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise auf großzügigen,

dem baulichen Bestand in etwa entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenfestsetzungen über NN sowie Stellplatzflächen.

#### **4.4. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Mettmann aus dem Jahr 2012 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen.

Das Landschaftsschutzgebiet am Sandbach südwestlich des Plangebietes ist durch die Bahntrasse vom Plangebiet räumlich und funktional getrennt.

### **5. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung**

#### **5.1. Städtebauliche Situation und Erschließung**

Das in Nord-Süd-Richtung langgestreckte Grundstück ist heute geprägt durch das ein- und zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Baumarktes und die nach Süden vorgelagerte gepflasterte Fläche des baumbestandenen ehemaligen Kundenparkplatzes.

Es handelt sich um eine Insellage im Stadtraum, da es von den Straßen Flurstraße, Böttinger Straße und Zum Alten Güterbahnhof umschlossen ist. In östlicher Richtung schließen Wohnsiedlungsbereiche entlang der Dieker Straße an. Weitere Wohnbereiche befinden sich in westlicher Richtung (Deller Straße, Schiensbusch), die von einer Bahntrasse, die parallel auf Höhe der Straße Zum Alten Güterbahnhof in Nord-Südrichtung verläuft, vom Plangebiet getrennt werden. Über die Straße Zum Alten Güterbahnhof wird ein weiterer Gewerbebetrieb (Betonwerk) nördlich des Plangebietes erschlossen. Darüber hinaus schließen südlich des Plangebietes sowie weiter nördlich weitere Gewerbebereiche an.

In östlicher Nachbarschaft befindet sich an der Böttinger Straße ein Umspannwerk. Die von hier ausgehenden Stromversorgungsleitungen verlaufen in nordwestlicher Richtung und führen über das Plangebiet.

Bis auf wenige Baumbeete und Böschungsbereiche an der Böttinger Straße ist das Grundstück gänzlich versiegelt.

Das Plangebiet ist topografisch eben; die östlich vorbeiführende Böttinger Straße fällt von Nord nach Süd um ca. 6 m ab, so dass eine Erschließung des Grundstücks nur über die auf Grundstücksniveau liegende Straße Zum Alten Güterbahnhof möglich ist. Die Anlieferungszone und der ehemalige Kundeneingang befinden sich hier an der Südwestseite des Gebäudes; der Eingang zum Bürotrakt liegt an der Nordwestseite.

Das Plangebiet ist für Mitarbeiter gut über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Direkt am Grundstück befindet sich auf der Böttinger Straße die Bushaltestelle „Dieker Straße“ mit Verbindungen nach Haan Mitte, Gruiten und Solingen Bahnhof (Buslinie 792, SB 50, O1). In rund 350 m südlicher Richtung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Haan mit Verbindungen nach Wuppertal und Leverkusen (RB 48). Hier bestehen zudem weitere Umsteigemöglichkeiten in Busse nach Erkrath, Düsseldorf und Wuppertal (784, 786)

#### **5.2. Immissionen**

Durch die unmittelbare Lage des Grundstückes entlang der Bahnlinie und durch die angrenzenden Straßenzüge (gemäß VEP Analyse 2018 weist die Böttinger Straße 10.500 KFZ/24h, die Flurstraße 15.000 KFZ/24h auf), ist das Vorhaben verkehrlichen Immissionen ausgesetzt. Zum Schutz der auch bei gewerblicher Nutzung zu berücksichtigenden Büro-Arbeitsplätze und Sozialräume sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Verkehrslärm zu berücksichtigen.

### **5.3. Altlasten**

Der Bereich ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Konkrete Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

### **5.4. Ver- und Entsorgung**

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wie im Bestand über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen erfolgen kann und somit gesichert ist.

## **6. Städtebauliche Planung/Nutzungskonzept**

Seitens des neuen Grundstückseigentümers ist vorgesehen, die vorhandenen baulichen Anlagen für die Werkzeugherstellung, Lagerhaltung und Produktion zu nutzen. Dies gilt auch für die bestehenden Sozial- und Büroräume, die in dem zweigeschossigen Gebäudeteil im Norden an der Flurstraße eingerichtet sind. Seit dem 01.01.2021 werden vor Ort bereits logistische Arbeiten des neuen Eigentümers im Rahmen der Zulässigkeiten des Vorgängers genutzt und dementsprechend das Grundstück dem Einfluss beginnenden Vandalismus entzogen.

Langfristig ist geplant, das Grundstück für eine gewerbliche Nutzung im Sinne einer Adressbildung zu qualifizieren, hierzu soll perspektivisch ein Ausbau des Büro- und Sozialtraktes im Norden des Gebäudekomplexes erfolgen; ebenso soll der südliche ehemalige Marktzugang umgebaut und durch einen repräsentativen zwei-bis dreigeschossigen Gebäudeteil, der sich dann auch über dem Hallengebäude erstrecken kann, ergänzt werden. Der ehemalige Kundenparkplatz soll für Mitarbeiter und Firmenkunden/Besucher genutzt werden.

An den östlichen Böschungsbereichen sind keine Anpassungen vorzunehmen, dies gilt auch für den überwiegenden Parkplatz und den dort befindlichen randlich und in der Fläche angeordneten Baumbestand. Anlieferung und Gebäudezugänge sollen in ihrer heutigen Funktion nicht verändert werden. Künftig ist geplant, die vorhandenen Grünansätze im Süden des Grundstücks weiter auszubauen.

Auf dem Betriebsgrundstück können ca. 45 Arbeitsplätze in einer ersten Stufe realisiert werden. Bei einer späteren Standortentwicklung werden bis zu rund 80 Mitarbeiter in zwei Schichten beschäftigt sein. Die Betriebszeit ist im Tageszeitraum vorgesehen (kein Nachtbetrieb).

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Stadtentwicklung**

Das brachliegende Plangebiet soll einer neuen Nutzung unter Erhalt und Ausbau der bestehenden baulichen Anlagen zugeführt werden. Der Standort ist verkehrsgünstig für Mitarbeiter angebunden (ÖPNV). Durch die neue Nutzung und Attraktivierung kann ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden, dies auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Leerstand in der Vergangenheit eine zunehmende Tendenz zu Vandalismus entstanden ist. Mit der neuen Nutzung ist zugleich ein Aufleben der Sozialkontrolle im Bereich der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ verbunden.

Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung ist an diesem Standort zielführend. Für wohnbauliche Zwecke ist das Plangebiet aufgrund von hohen Vorbelastungen (Verkehrs- bzw. Schienen- und Gewerbelärm, Stromleitungstrasse) nicht geeignet. Eine ebenfalls im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand potentiell denkbare Entwicklung von Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ist ebenfalls auszuschließen, da dies nicht im Einklang mit

den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan und den Bedingungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Haan stünde.

### **7.2. Verkehr**

Aufgrund der guten leistungsfähigen Erschließung sind Einschränkungen für die Verkehre im Umfeld im Hinblick auf die neue Nutzung und das neue Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter oder Anlieferungen nicht zu erwarten. Sie werden in jedem Fall deutlich geringer ausfallen als bei der Vornutzung durch den Baumarkt mit zahlreichen Kundenverkehren. Verkehrsgutachterliche Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

### **7.3. Immissionen**

Mit der gewerblichen Nutzung (Material-Herstellung, Anlieferungen, Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgrundstück) gehen Emissionen einher, die ggf. Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnachbarschaft im Umfeld des Plangebietes haben können. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie dessen massive bauliche Ausführung ist davon auszugehen, dass den Anforderungen bereits heute Rechnung getragen wird

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dennoch im Sinne der Angebotsbebauungsplanung eine Schallimmissionsprognose im Hinblick auf die gewerblichen Emissionen erstellt und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz getroffen, die mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

### **7.4. Umweltbelange**

Mit der Umnutzung des Plangebiets sind zusätzliche Versiegelungen nicht zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erkennbar (zu den gewerblichen Immissionen s. o.).

Zur Prüfung, ob geschützte Arten von der Umnutzung durch Umbaumaßnahmen betroffen sein könnten, wird vorsorglich eine Artenschutzprüfung Stufe 1 erstellt. Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren des Bebauungsplans.

Soweit erforderlich, werden geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen dargelegt und planungsrechtliche Festsetzungen getroffen und/oder in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

## **8. Geplante Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen textliche und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,8
- Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen sowie überbaubare Grundstücksflächen bezogen auf den Gebäudebestand und potentielle Erweiterungsflächen
- Flächen für Stellplätze
- Baumerhaltung
- Immissionsschutz

29.03.2021