

**Stadt Haan – Bebauungsplan Nr. 203 „Böttinger-Straße, Zum Alten Güterbahnhof“**

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

**Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 und mit Frist bis zum 17.09.2021 (einschließlich)  
Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1.	<p><b>Kreis Mettmann</b> mit Schreiben vom 25.10.2021</p>	<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Das Planvorhaben dient der Sicherung städtebaulicher Ziele. Eine wesentliche Verdichtung der Bebauung und Änderung der abwassertechnischen Situation ist nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes erscheint nach den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 203.</p> <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Entsprechend der Erläuterung in der Vorentwurfsbegründung ist für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen, um den gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen, Gewerbe innerhalb und Gewerbe und Wohnen außerhalb des Plangebiets zu erbringen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet aufgrund der darüber verlaufenden Stromversorgungsleitungen die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-</p>	<p>Die <b>Hinweise</b> werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den <b>Anregungen</b> wird teilweise gefolgt (s.u.).</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind. So wird zur Begrenzung der Gewerbelärmemissionen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen werden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume getroffen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung</p>

		<p>Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) einzuhalten sind.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeiner Bodenschutz</li></ul> <p>Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.</p> <p>Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Altlasten</li></ul> <p>Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landschaftsplan</li></ul> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) wurde im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsregelung / Umweltprüfung</li> </ul> <p>Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgewickelt werden. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.          Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutz</li> </ul> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens soll ein Artenschutzfachbeitrag (Stufe I) erstellt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Kenntnis des Artenschutzfachbeitrages abgegeben werden.</p> <p>Hinweise:          Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind die nicht von Rodungen betroffenen Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronentraufbereich von Gehölzen).</p> <p>Anregungen:          Es wird angeregt, für den geplanten Anbau eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Dies führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas und das Gebäude kann – neben einer optischen Aufwertung – auch für Insekten oder Vögel als Rückzugsraum in städtischen Gebieten dienen. Zusätzlich wird empfohlen, Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht sollte im Mittel mindestens 10 cm betragen.          Im Rahmen der Entsiegelung von Parkflächen kann für eine Steigerung des Nahrungsangebotes für Bienen und andere</p>	<p>Eine Artenschutzprüfung I ist erfolgt. Die Ergebnisse sind in der Begründung bei den Umweltbelangen dargestellt. Zusammenfassend ist nicht von einem durch die Planung verursachtem Verletzungs- oder Tötungsrisiko für Individuen der betrachteten planungsrelevanten Arten und gleichzeitig der in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten auszugehen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Rodung von Bäumen und dem Schutz von Bäumen während Baumaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.          Unter anderem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zur Beleuchtung getroffen. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des AGNU (s. oben, Nr.1) verwiesen.</p>
--	--	--	--

		<p>Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse gesorgt werden. Hierfür wird angeregt, Freianlagen (z.B. Baumscheiben, Rasenflächen etc.) mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen, z.B. durch Anpflanzen von Staudenflächen oder Einsaaten von artenreichen, heimischen Wiesensaatgutmischungen und diese nur extensiv zu pflegen. Ferner wird empfohlen, zur Ausleuchtung von Außenflächen fachlich anerkannte und derzeit als weitgehend etabliert zu betrachtende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung von Störungen durch Lichtmissionen zu ergreifen. Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung in die Landschaft) zu vermeiden. Es sollten „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) eingesetzt werden. Durch das angepasste Beleuchtungsregime soll ein An- bzw. Weglocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeeinträchtigten Habitaten und deren Tötung sowie eine Vergrämung nachtaktiver Wirbel-tiere soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p><b>Planungsrecht:</b> Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahr 1994 als Sondergebiet (SO) „Baumarkt/Gartencenter“ dargestellt.</p> <p>Im Sinne des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung berichtigt. In der berichtigten Darstellung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Berichtigung des FNP bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.</p>
2.	<p><b>Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)</b> mit Schreiben vom 15.09.2021</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	<b>Bundeswehr</b> mit Schreiben vom 13.08.2021	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	<b>PLEdoc GmbH</b> mit Schreiben vom 13.08.2021	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG,</li> <li>• Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Die <b>Hinweise</b> werden zur Kenntnis genommen.

		<p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
5.	<p><b>Rheinbahn AG</b> mit Schreiben vom 08.09.2021</p>	<p>gegen die oben näher bezeichnete Babauungsplanung bestehen seitens der Rheinbahn AG keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet ist an der Haltestelle Diekerstraße über die Buslinien 792, O1 und SB50 an den ÖPNV angeschlossen.</p>	<p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p><b>Vodafone NRW GmbH</b> mit Schreiben vom 14.09.2021</p>	<p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die <b>Hinweise</b> werden zur Kenntnis genommen.</p>
7.	<p><b>Westnetz GmbH</b> mit Schreiben vom 11.08.2021</p>	<p>110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Haan, Bl. 0715 (Maste 1 bis 2)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 15,00 m = 30,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 vom 20.08.2021 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten</p>	<p>Den <b>Anregungen</b> wird gefolgt.</p> <p>Der Schutzstreifen zur Hochspannungsleitung wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet wird für bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 145,5 m ü. NHN festgesetzt.</p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:</p>

		<p>Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</li> <li>• Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 7,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 138,50 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 145,50 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.</li> <li>• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.</li> </ul> <p>Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p>	<p><i>Im Plangebiet sind aufgrund der darüber verlaufenden Stromversorgungsleitungen die Anforderungen der der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) einzuhalten.</i></p> <p><i>Innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.</i></li> <li>• <i>Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.</i></li> <li>• <i>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</i></li> </ul> <p><i>Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle</i></p>
--	--	---	---

		<p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.</p>	<p><i>geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.</i></p> <p>Masten der Hochspannungsleitung sowie deren Schutzradius, liegen nicht innerhalb des Plangebiets.</p>
8.	<p><b>AGNU                  (Zusammenschluss der Verbände BUND, NABU, RBN)</b>                  mit Schreiben vom 18.08.2021</p>	<p>Auch unter Berücksichtigung der Forderungen von Fridays for Future und dem Ratsbeschluss sollten Bebauungspläne unter neuen Gesichtspunkten Beachtung finden!</p> <p>Generell hätte man das Gebiet nach Aufgabe der Zweckbestimmung als Wohnstandort entwickeln können! Analog</p>	<p>Den <b>Anregungen</b> wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zur Zweckbestimmung als Wohnstandort: Spätestens im Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Haan zum Bebauungsplan Nr. 203 "Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof" am</p>



		<p>dem Gebiet an der Pumpstation wäre dieses Gebiet durch eine Schallschutzmauer zu schützen gewesen.</p> <p>Gerade nach den Regenmassen und deren Folgen in der letzten Zeit ist eine derart große versiegelte Fläche unter anderen Gesichtspunkten zu bewerten. Auch wenn die rechtliche Vorgabe hierfür im Nachhinein schwer zu verändern ist, sollte auf jeden Fall für alle neu zu errichteten Dachflächen eine Begrünung zwingend vorgeschrieben werden!</p> <p>Folgende ökologische Anregungen und Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine Fotovoltaik-Anlage gefordert.</li> <li>• Eine Regenwassernutzung wird angeregt.</li> <li>• Die Parkflächen sind weitgehend zu entsiegeln, resp. mit Rasengittersteinen auszugestalten.</li> <li>• Die Lichtverschmutzung, insbesondere zum Bahnkörper hin, muss verhindert werden.</li> <li>• Fensterscheiben sind gegen Vogelschlag auszurüsten.</li> <li>• Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.</li> <li>• Der Baumbestand auf den Parkflächen ist zu erhalten.</li> </ul> <p><b>Fazit:</b>          Mit dem Bebauungsplan bietet sich die Chance, versiegelte Flächen aufzubrechen. Dachflächen sollten begrünt werden.</p>	<p>11.05.2021 zeigt sich die politische Entscheidung für eine gewerbliche Weiternutzung der Flächen im Plangebiet. Die Planung steht damit in Einklang mit der städtischen Stadtentwicklungspolitik. Da das Gelände bereits zuvor gewerblich genutzt wurde und im Süden und Norden an Gewerbenutzungen grenzt, bietet sich eine gewerbliche Weiternutzung der Fläche an. Eine wohnbauliche Nutzung ist insbesondere aufgrund der engen Lage zwischen stark frequentierten Straßenverkehrsflächen und der Güterbahnstrecke hinsichtlich der auf das Gelände einwirkenden Schallimmissionen städtebaulich nicht sinnvoll. Des Weiteren verläuft eine Hochspannungsleitung quer durch das Plangebiet. Die gewerbliche Weiternutzung des bestehenden Gebäudes stellt sich auch unter dem Aspekt Ressourcenschonung/-verbrauch als bedarfsgerecht und nachhaltig dar.</p> <p>Zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird im Bebauungsplan im Sinne der Anregung folgende Festsetzung getroffen:  <i>Dachflächen sind mit einer Extensivbegrünung gemäß den FLL-Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung zu versehen. Hierbei muss das Flächengewicht des wassergesättigten Begrünungsaufbaus incl. Pflanzen mind. 50kg/m<sup>2</sup> betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Fassadenflächen, hier: jeweils geschlossene Fassadenabschnitte ab 2 m Breite, sind vollflächig mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</i></p> <p>Zu Photovoltaik-Anlagen:          Photovoltaik-Anlagen werden im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, da eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt wird. Die Festsetzung zur</p>
--	--	---	--

			<p>Dachbegrünung ermöglicht aber ebenfalls eine Installation von Photovoltaik-Anlagen.</p> <p>Zur Regenwassernutzung: Die Nutzung von Regenwasser für bspw. Sanitär- anlagen im Haushalt oder zur Außenbewässerung ist kein Regelungsbestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Zur Entsiegelung und Gestaltung mit Rasengittersteinen: Der Bebauungsplan setzt im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Dieser Wert entspricht damit dem im § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für die zulässige Versiegelung in Gewerbegebieten, in denen entsprechend des § 8 BauNVO Nutzungen zulässig sind, die naturgemäß zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit einem höheren Versiegelungsgrad einhergehen. Die GRZ von maximal 0,8 ist entsprechend der Festsetzung bei der Nutzung des Plangebiets einzuhalten, sodass mindestens 20 % der Grundstückfläche entsiegelt bleiben müssen. Die aktuell im Plangebiet befindlichen Anlagen genießen dabei Bestandsschutz. Im Zuge von Genehmigungsverfahren aufgrund von Neu- oder An-bzw. Umbauten ist der 20-prozentige begrünte Anteil des Grundstücks nachzuweisen, so dass damit den Belangen des AGNU Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen entlang der Straße „Zum Alten Güterbahnhof“. Hier erfolgt aktiv die Entsiegelung der dort bestehenden asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen. Dies wurde vor Ort bereits umgesetzt. In Gewerbegebieten wird keine Festsetzung von Rasengittersteinen für Stellplatzflächen getroffen, da</p>
--	--	--	---

			<p>im Gewerbegebiet grundsätzlich Nutzungen zulässig sind, bei denen es zum Austritt von für die Umwelt schädlichen Stoffen kommen kann, die bei einer vorgeschriebenen porösen Ausgestaltung von befestigten Flächen in die Umwelt dringen könnten mit bspw. negativen Auswirkungen für das Grundwasser.</p> <p>Zur Lichtverschmutzung: <i>Eine entsprechende Festsetzung wird wie folgt im Bebauungsplan aufgenommen: Zur Ausleuchtung von Außenflächen sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung von Störungen durch Lichtimmissionen zu ergreifen. Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung in die Landschaft) zu vermeiden. Es sind „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV- Anteil) einzusetzen.</i></p> <p>Zum Vogelschlag Eine entsprechende Festsetzung wird wie folgt im Bebauungsplan aufgenommen: <i>Innerhalb des Gewerbegebiets sind Glasfassadenelemente (z. B. repräsentative Eingangsbereiche, sonstige großformatige Fensterflächen) zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht auszuführen. Hierzu sind halbtransparente oder alternative lichtdurchlässige Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zu verwenden. Zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelung sind flächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster aufzubringen. Ausnahmsweise kann von der</i></p>
--	--	--	--

			<p><i>getroffenen Festsetzung zum Einsatz von Vogel- schutzglas abgewichen werden, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch anderweitige architektonische oder baulich-konstruktive Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen, geringere Anforderungen an die erforderlichen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu stellen sind.</i></p> <p>Zur Fassadenbegrünung Eine entsprechende Festsetzung wird wie folgt im Bebauungsplan aufgenommen: <i>Mindestens 50 % der nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Fassadenflächen, hier: jeweils geschlossene Fassadenabschnitte ab 2 m Breite, sind vollflächig mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Fassaden- flächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.</i></p> <p>Zum Baumbestand Im Bebauungsplan werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es werden südlich der Baugrenzen drei Bestandsbäume auf der bestehenden Stellplatz- fläche sowie die bestehenden Bäume in den festgesetzten Pflanzflächen zum Erhalt festgesetzt. Zum Ersatz für potentiell entfallende Bäume im übrigen Bereich des ehemaligen Kundenparkplatzes wurden bereits im westlichen Pflanzstreifen entlang der Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ sieben Bäume angepflanzt, die zur qualitätvollen Eingrünung des Plangebietes beitragen und zu erhalten sind. Unabhängig von diesen Pflanzmaßnahmen ist bei einer Entnahme des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Haan anzuwenden.</p>
--	--	--	--

9	<b>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung</b> mit Schreiben vom 04.03.2008	<p>Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.</p> <p>Im ausgewerteten Bereich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Daher ist von Ihnen der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> <p>Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehlen wir eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.</p>	<p>Die Kampfmittelabfrage erfolgte im Zuge der damaligen Ansiedlung des Baumarktes. Im Rahmen der Errichtung der baulichen Anlagen wurden die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes berücksichtigt. Die ermittelten Verdachtsflächen (Schützenloch und Laufgraben) befinden sich im Norden des Plangebiets und wurden mit der Überbauung vollständig beseitigt.</p> <p>Die baulichen Anlagen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 203 lediglich überplant, sodass eine erneute Abfrage entbehrlich war. Der Vollständigkeit halber wird die vorliegende Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit aufgenommen.</p>
---	---	--	---

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Haan  
Essen, im August 2022

rheinruhr.stadtplaner  
Sibyllastraße 9 · 45136 Essen