

STADT HAAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 203

„BÖTTINGERSTRAÙE, ZUM ALTEN GÜTERBAHNHOF“

BEGRÜNDUNG
STAND: 14.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Verfahren.....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1.	Regionalplan	6
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Bebauungspläne	7
4.4.	Landschaftsplan	7
5.	Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung	7
5.1.	Städtebauliche Situation und Erschließung	7
5.2.	Immissionen	8
5.3.	Altlasten	8
5.4.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Städtebauliche Planung	9
6.1.	Alternativen	9
6.2.	Konzept.....	9
7.	Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung	10
7.1.	Immissionsschutz.....	10
7.1.1.	Gewerbelärmemissionen	10
7.1.2.	Verkehrslärmimmissionen	11
7.2.	Verkehr	12
7.3.	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge.....	13
8.	Planinhalt	14
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
8.1.3.	Bauweise und Baugrenzen.....	16
8.1.4.	Nebenanlagen	16
8.1.5.	Ein- und Ausfahrten	17
8.1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
8.1.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	17
8.1.8.	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
8.1.9.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.2.	Festsetzungen nach Landesrecht	21
8.2.1.	Fasadengestaltung.....	21
8.2.2.	Dachgestaltung	21
8.2.3.	Werbeanlagen	22
8.2.4.	Grundstückseinfriedungen.....	22
8.2.5.	Standorte für Müllbehälter.....	22
8.3.	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.3.1.	Hochspannungsfreileitung	22
8.4.	Hinweise.....	22
8.4.1.	Bodenschutz	22

8.4.2.	Hochspannungsfreileitung	23
8.4.3.	Schutz von Bäumen und Sträuchern	23
8.4.4.	Bodendenkmalschutz.....	23
8.4.5.	Nachtnutzung und Betriebswohnen.....	24
8.4.6.	Einsehbarkeit von technischen Regelwerken	24
9.	Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	24
9.1.	Kurzbeschreibung des Planungsraums:.....	24
9.2.	Kurzbeschreibung der Planung in Bezug auf die Merkmale des Plangebiets: ...	25
9.3.	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	26
9.3.1.	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	26
9.3.2.	(Auswirkungen auf) die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	31
9.3.3.	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	31
9.3.4.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	32
9.3.5.	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	32
9.3.6.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	33
9.3.7.	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	33
9.3.8.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	33
9.3.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	33
9.3.10.	(unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	34

1. Anlass und Ziele der Planung

An der Böttingerstraße 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. Für wohnbauliche Zwecke ist das Plangebiet aufgrund der schmalen Insellage inmitten von hohen Vorbelastungen nicht geeignet. Eine gewerbliche Nutzung ist an diesem Standort hingegen zielführend. Durch die Wiedernutzbarmachung des Standortes für gewerbliche Nutzungen kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes in der Stadt Haan geleistet werden.

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. Die Planungen des Grundstückseigentümers gehen damit einher mit der generellen Zielsetzung der Stadt, die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

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 Nutzungsänderung hin zu einem Gewerbestandort auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar und ebenso eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für den vorgesehenen Betrieb nicht gegeben. Diese ist nur durch eine Anpassung des Planungsrechtes möglich.

Zur Umsetzung des Planungszieles einer sinnvollen gewerblichen Nachnutzung des Grundstückes und des vorhandenen Gebäudebestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. So können u.a. die Auswirkungen gewerblicher Nutzungen 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 erstmalig beraten und in einem ersten Schritt dem städtebaulichen Ziel, in dem Objekt Böttingerstraße 21 zukünftig eine gewerbliche Nutzung zuzulassen und den Bereich perspektivisch als GE umzuplanen, zugestimmt. Am 11.05.2021 hat der Rat der Stadt Haan den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 203 gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Haan am 12.08.2021 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.08.2021 bis zum 06.09.2021 im Amt für Stadtplanung und Vermessung der Stadt Haan. Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 11.08.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der Planungsziele zur Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 17.09.2021 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Erarbeitung der Bauleitplanung berücksichtigt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan wurde am 15.11.2022 gemäß § 3 (2) BauGB der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 203 sowie zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gefasst. Die Bauleitpläne wurden in der Zeit vom 05.12.2022 bis zum 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des Offenlagezeitraums Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 29.11.2022 wurde zudem die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Düsseldorf versendet. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 21.03.2023 keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

In der Sitzung des Rates der Stadt Haan am 20.06.2023 soll der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 203 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst und die Anpassung der 45. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung beschlossen werden.

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 wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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 Böttingerstraße 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 Böttingerstraße 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 8.300 m².

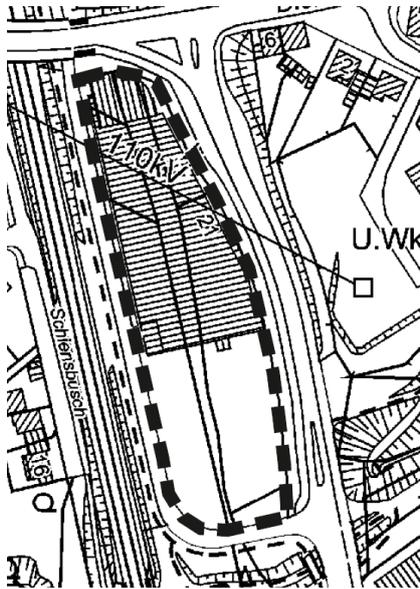


Abb.1: Übersichtsplan / Geltungsbereich

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

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.

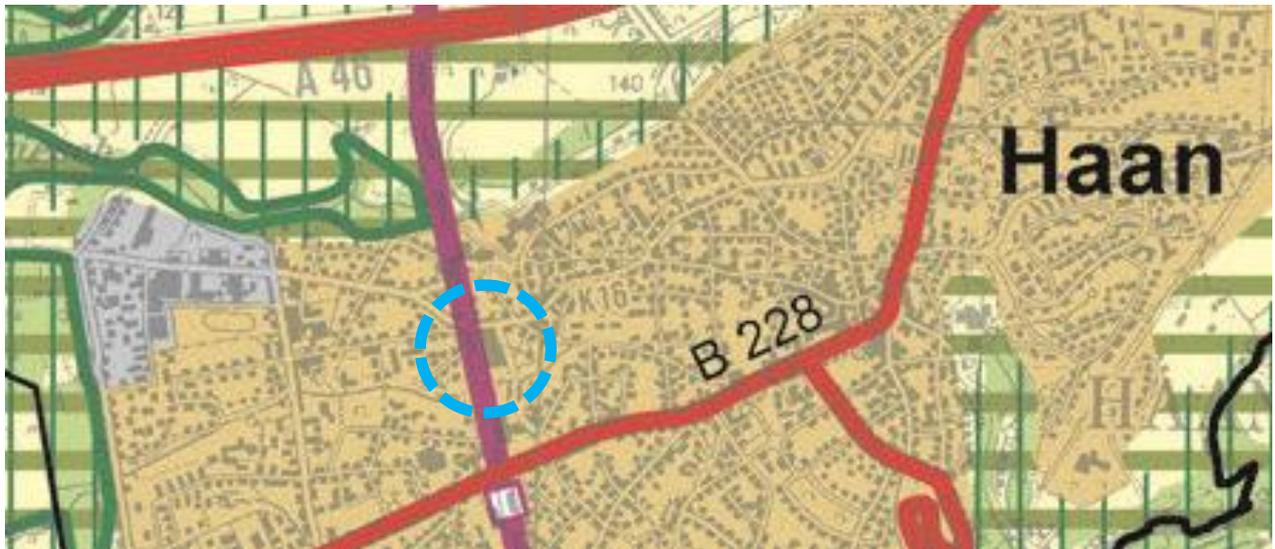


Abb.2: Auszug Regionalplan Düsseldorf

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.

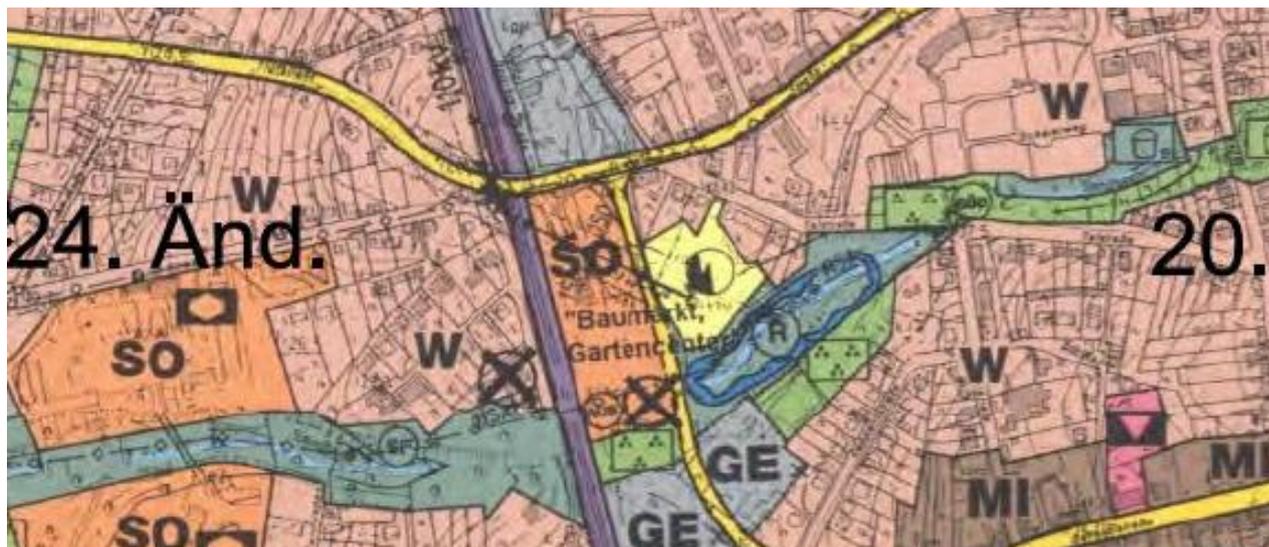


Abb.3.: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Haan

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. Darüber hinaus sind im Süden eine Pflanzfläche parallel zur Kurve der Straße Zum Alten Güterbahnhof und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Haan festgesetzt.

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, Böttingerstraße 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 Böttingerstraße ein Umspannwerk. Die von hier ausgehenden Stromversorgungsleitungen verlaufen in nordwestlicher Richtung und führen über das Plangebiet.

Das Grundstück ist größtenteils versiegelt. Ausnahmen bilden die Randbereiche zur Straße Zum Alten Güterbahnhof sowie teilweise zur Böttingerstraße und Bäume innerhalb der südlichen Stellplatzfläche. Entlang der Straße Zum Alten Güterbahnhof findet sich im südlichen Bereich ein seit den 90er Jahren bestehender Grünstreifen mit Gehölzen und einzelnen Sträuchern. In der nördlichen Hälfte wurden erst kürzlich bis zur Umgestaltung bestehende LKW-Stellplatzflächen entsiegelt und ein Grünstreifen mit sieben Bäumen angelegt. Das Plangebiet ist topografisch eben; die östlich vorbeiführende Böttingerstraße 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 Hauptzufahrt zum ehemaligen Baumarkt liegt somit im Süd-Westen des Grundstücks. Die Anlieferungszone und der ehemalige Kundeneingang befinden sich hier an der Südwestseite des Gebäudes; der Eingang zum Bürotrakt liegt an der Nordwestseite. Im Süden dient eine weitere Zufahrt zum Grundstück als Feuerwehrezufahrt.

Das Plangebiet ist für Beschäftigte gut über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Direkt am Grundstück befindet sich auf der Böttingerstraße 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, Solingen 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 Böttingerstraße 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 wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kap. 7.1.) und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Verkehrslärm festgesetzt.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann wie im Bestand über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen erfolgen und ist somit gesichert.

Im Norden des Plangebiets kreuzt eine 110 kV Hochspannungsleitung mit einem Schutzstreifen von beiderseits 15 m das Gelände von Nordwesten nach Südosten, die die Höhe der Bebauung auf 145,5 m begrenzt. Der Schutzstreifen wurde mit weiteren Hinweisen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im südlichen Planbereich verläuft ein Schmutzwasserkanal von Osten nach Westen, für den bereits im Bebauungsplan 121b ein Leitungsrecht eingetragen ist.

Die Entwässerung der Flächen des ehemaligen Baumarktgeländes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem. Den abflusswirksamen Flächen ist ein Regenüberlaufbecken (RÜB) von 70 m³ vorgeschaltet, welches als Staukanal betrieben wird und unterhalb des Parkplatzgeländes bzw. der südlich verlaufenden Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ liegt. Die Lage des Staukanals ist im BP Nr. 121 b dargestellt und – soweit innerhalb der privaten Grundstücksflächen liegend – mittels eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

6. Städtebauliche Planung

6.1. Alternativen

Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung ist an diesem Standort zielführend. Für wohnbauliche Zwecke ist das Plangebiet aufgrund der schmalen Insellage inmitten von hohen Vorbelastungen (Verkehrs- bzw. Schienen- und Gewerbelärm, Stromleitungstrasse) nicht geeignet. Eine ebenfalls im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand potenziell 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.

Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept leistet die Bauleitplanung wiederum einen Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes in der Stadt Haan.

6.2. Konzept

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 durchgeführt 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 und insbesondere der südliche ehemalige Marktzugang umgebaut und durch einen repräsentativen zwei- bis dreigeschossigen Gebäudeteil, der sich dann auch über dem Hallengebäude erstrecken kann, ergänzt werden. Alternativ ist auch ein ergänzendes Solitärgebäude im Bereich des ehemaligen Kundenparkplatzes möglich.

Für den südlichsten Bereich plant der Eigentümer des Grundstücks eine attraktive und repräsentative Grün- und Aufenthaltsfläche für Mitarbeiter des Unternehmens. So kann auch ein qualitatvoller Übergang in das Sandbachtal hergestellt werden. Der ehemalige Kundenparkplatz soll ergänzend weiterhin auch für Mitarbeiter und Firmenkunden/Besucher genutzt werden.

Die öffentlichen Parkplätze, die sich an der Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ angrenzend zum Bestandsgebäude befanden, hatten sich zuletzt zu einem unerwünschten Treffpunkt verschiedener „Szenen“ etabliert. Dem soll im Rahmen der Umnutzung entgegengewirkt werden. Da es keinen Bedarf für öffentliche Parkplätze mehr an dieser Stelle gibt, wurde der Bereich aktuell entsiegelt. Der Eigentümer hat hier Baumpflanzungen zur gestalterischen Einbindung des Gebäudes vorgenommen und plant zudem die Pflanzung einer Extensivgrünfläche.

Auch an den östlichen Böschungsbereichen der Böttingerstraße plant der Eigentümer ergänzende Baumpflanzungen. Der südliche Teil des Baumbestandes auf der Fläche des Parkplatzes soll erhalten bleiben. An den bepflanzten Randflächen um den Parkplatz herum sind keine Anpassungen vorzunehmen. Anlieferung und Gebäudezugänge sollen in ihrer heutigen Funktion nicht verändert werden.

Auf dem Betriebsgrundstück können gemäß den Planungen des Eigentümers 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. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung

Das brachliegende Plangebiet soll einer neuen gewerblichen Nutzung unter Erhalt und Ausbau der bestehenden baulichen Anlagen zugeführt werden. Durch diese Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Baumarktes wird eine neue Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden. 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 „Zum Alten Güterbahnhof“ verbunden.

Darüber hinaus wurden durch Fachgutachten die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Lärmimmissionen und Artenschutz untersucht, welche u.a. folgend im Einzelnen beschrieben werden.

7.1. Immissionsschutz

Mit einer gewerblichen Nutzung (bspw. Material-Herstellung, Anlieferungen, Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgrundstück) gehen Emissionen einher, die ggf. Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnachbarschaft im Umfeld des Plangebietes haben können. Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verhindern, wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (s. Kap. 8.1.1.).

Hinsichtlich des geplanten Vorhabens seitens des Eigentümers war zu prüfen, ob der vorgesehene Betrieb die Anforderungen des eingeschränkten Gewerbegebiets erfüllen kann. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie deren massiver baulichen Ausführung war zu klären, ob den Anforderungen an den Schallschutz gegebenenfalls bereits heute Rechnung getragen wird oder weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde demnach ein schalltechnisches Gutachten¹ im Hinblick auf die gewerblichen Emissionen erstellt (Anlage 1). Ebenso wurden die verkehrlichen Schallemissionen, die seitens der benachbarten Bahntrasse und der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet einwirken, betrachtet, bewertet und entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus wurden die Reflexionen des Bahn-Lärms am Baukörper im Plangebiet mit Blick auf die Wohnbebauung westlich der Bahntrasse betrachtet.

7.1.1. Gewerbelärmemissionen

Für die Beurteilung der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Gewerbelärmemissionen wurden im Gutachten die Emissionspegel der vorgesehenen Tätigkeiten des Gewerbebetriebes in Kombination mit den Bauschalldämmmaßen der Bauteile des Bestandsgebäudes betrachtet. Ferner wurden die Emissionspegel von Außenquellen am Gebäude berücksichtigt und die Emissionspegel durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr sowie Ladetätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück berechnet. Darauf aufbauend wurden die Beurteilungspegel an fünf relevanten Immissionspunkten (IP) an der umgebenden Bebauung errechnet. Die Immissionspunkte wurden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit entsprechend der Gebietsausweisung im Bebauungsplan 121b, bzw. analog dazu außerhalb des Bebauungsplans entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Haan, einem Allgemeinen Wohngebiet und im Fall des IP 3 einem Gewerbegebiet zugewiesen. Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich unter der Annahme konservativer Ansätze an den Immissionspunkten Unterschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für WA/GE zwischen 29 dB(A) und 9 dB(A) zur Tageszeit ergeben. Nachts ist kein Betrieb vorgesehen. Somit wird auch das Irrelevanzkriterium nach der Nummer 3.2.1 der TA Lärm (Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A)) sicher erfüllt, sodass sonstige nach der TA Lärm zu beurteilende Lärmquellen nicht zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

¹ „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 203 „Böttingerstraße“ der Stadt Haan“, Accon Köln GmbH, Köln, 25.10.2021 einschl. Ergänzungen vom 07.07.2022 und vom 09.10. 2022

Damit sind die Voraussetzungen der TA Lärm im Hinblick auf das geplante Vorhaben erfüllt. Im Rahmen der Aufstellung des Angebotsbebauungsplans sind allerdings die potentiellen Auswirkungen aller gemäß den planerischen Festsetzungen zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Ein ausreichender Immissionsschutz für die schutzbedürftige Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen ist somit vorbeugend sicherzustellen. Die in der TA Lärm festgeschriebenen Immissionsrichtwerte müssen in jedem Falle eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der benachbarten Bebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen.

Klare Vorgaben ließen sich durch eine Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 erreichen, wobei zu beachten wäre, dass im Plangebiet Teilflächen geschaffen werden müssten, die in ihrer Größe der zukünftigen Nutzung entsprechen und denen unterschiedliche Emissionskontingente zugewiesen werden könnten. Weiterhin ist nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu beachten, dass in einem nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die die Ansiedlung und den Betrieb eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglichen, vorliegen muss.

Im vorliegenden Falle des Bebauungsplanes Nr. 203 ist es aufgrund der Größe des Gebietes und der Nähe zur umliegenden Bebauung allerdings nicht möglich, eine Teilfläche mit einer sinnvollen Flächengröße mit einem Emissionskontingent zu belegen, das jeden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb aller Art im Sinne von § 8 BauNVO zulässig machen könnte, ohne dass an dem nächstgelegenen Immissionspunkt die Richtwerte überschritten werden würden. Ebenso ist es aufgrund des Flächenzuschnitts nur schwer möglich, eine sinnvolle Aufteilung in verschiedene Teilflächen mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten vorzunehmen.

Eine Gliederung des Plangebiets nach dem Abstandserlass NRW ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zweckmäßig, da der in der untersten Klasse des Abstandserlasses nach wie vor vorgesehene Mindestabstand von 100 m zur umliegenden Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann. Demnach müssten alle Abstandsklassen ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 203 wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (s. Kap. 8.1.1.). Durch das durchgeführte Lärmschutzgutachten konnte nachgewiesen werden, dass der vorgesehene Betrieb diese Anforderungen erfüllt und das Wohnen nicht wesentlich stört.

7.1.2. Verkehrslärmimmissionen

Für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Gutachten die verkehrlichen Emissionspegel seitens des Straßenverkehrs in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens und des Straßenzustandes berechnet sowie die Verkehrslärmimmissionen von der anliegenden Bahnstrecke betrachtet. Dabei wurden sowohl die freie Schallausbreitung wie auch die Geräuschsituation mit der Bestandsbebauung berechnet. Abschließend wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet bestimmt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm tags bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zwischen 74 dB(A) im Norden und 69 dB(A) im Südosten liegt. Die Nachtzeit ist für die meisten Gewerbenutzungen sowie den vorgesehenen Gewerbebetrieb nicht relevant. Gegenüber der die Situation überbewertenden Freifeldberechnung zeigt sich, dass an dem bestehenden Gebäudeteil mit den Verwaltungsräumen maximale Pegel von 72 dB(A) an der Westfassade zu erwarten sind. Pegelbestimmend ist hier die Bahnstrecke. An der günstigeren Südfassade sind Pegel zwischen 68 dB(A) und 62 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitung des Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für GE-Gebiete von 65 dB(A) beträgt an dem bestehenden Verwaltungsgebäude maximal 7 dB(A).

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung der Orientierungswerte werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (s. Kap. 8.1.7). Sollte in Zukunft eine der im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (s. Kap. 8.1.1.), wie bspw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u. ä., im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant werden, wäre ein neues schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms in der Nachtzeit und der sich daraus ergebenden Schallsituation erforderlich. Auf eine Betrachtung des Nachtzeitraums wurde verzichtet, da die dafür relevanten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind und bei dem im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben eine derartige Nutzung aktuell nicht geplant und somit mittelfristig nicht zu erwarten ist.

Mit Blick auf die Reflexionen des Bahn-Lärms, die durch den Baukörper im Plangebiet auf die Wohnbebauung westlich der Bahntrasse wirken, waren im dem ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherstellung eines hinreichenden Absorptionsgrades der Fassade der Gewerbehalle getroffen worden. Aus Unterlagen der Bauaufsicht ist ersichtlich, dass die damals fertiggestellte hochabsorbierende Wandverkleidung untersucht wurde und die bauliche Ausführung immer noch den Anforderungen des Bebauungsplanes entspricht und die Gebäudefassade zu keinen Pegelerhöhungen des Bahnlarms auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke führt.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig (z.B. nach Erweiterung der parallel zur Bahnstrecke angeordneten Fassaden oder nach Abriss und Neubau an der Stelle des bestehenden Gebäudes) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke keine Erhöhung des Beurteilungspegels der Schienenverkehrsgeräusche durch Reflexionen an Gebäudefassaden innerhalb des Plangebietes auftreten wird, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 203 eine entsprechende textliche Festsetzung. Hierzu ist eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden (s. o. Ergänzung vom 09.10.2022).

Danach ist für die Beurteilung der Geräusche aus dem Schienenverkehr aktuell die Schall 03 (Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege) als Anlage 2 zur 16. BImSchV heranzuziehen.

In Nummer 6.6 der Schall 03 ist aufgeführt, dass Reflexionen an Gebäuden und Schallschirmen nur dann zu berechnen sind, wenn eine Reflexion möglich und der Schallreflexionsgrad der Hindernisoberfläche größer als $r = 0,2$ ist. Bezogen auf den Schallabsorptionsgrad α bedeutet diese Anforderung, dass der Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,8$ sein muss, also mindestens 80 % der auftreffenden Schallenergie durch die Hindernisoberfläche absorbiert werden muss. Da davon auszugehen ist, dass das Emissionsspektrum von Schienenverkehrsgeräuschen im Bereich um 1.000 Hz sein Maximum aufweist, deckt sich diese Anforderung für den Ausschluss von Reflexionen mit den Anforderungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121b, 1. Änderung mit Rückgriff auf die „Richtlinien für bauliche Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken (RLE) – DS 800/1/III Entwurf 1988“ festgesetzt wurden.

Der darauf bezogene gutachterlich formulierte Vorschlag für eine Festsetzung zum Schallschutz wurde entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass an die Bestandsfassaden die gleichen Anforderungen gestellt werden, die bereits aus den Festsetzungen des BP 121b, 1. Änderung vorgelegen haben und zukünftig Pegelerhöhungen auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke durch Reflektionen an Fassaden innerhalb des BP 203 weiterhin ausgeschlossen werden können.

7.2. Verkehr

Aufgrund der guten leistungsfähigen Erschließung im Bestand 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 seinen zahlreichen Kundenverkehren. Verkehrsgutachterliche Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

7.3. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen dessen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Folgenden wird den Prüfpflichten, die sich aus den Vorgaben des BRPH ergeben, für den vorliegenden Fall der Umnutzung einer bestehenden Gewerbehalle mit einem geringfügigen Erweiterungspotenzial nachgekommen.

Gemäß Ziel I.1.1. des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei den öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Der Begriff „Hochwasser“ bezieht sich dabei auf Überschwemmungen durch Flusshochwasser, wie auch Starkregenereignisse. Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Flusshochwasser wurden die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten der oberen Wasserbehörde gesichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb der in den Kartenwerken dargestellten betroffenen Bereiche. Südlich des Plangebiets verläuft mit dem Sandbach ein sehr kleines oberirdisches Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebiets. Der Sandbach verläuft direkt südlich des Plangebiets verrohrt und liegt insgesamt deutlich niedriger. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung durch Flusshochwasser besteht.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse wurde die Starkregenhinweiskarte NRW gesichtet, da eine kommunale Starkregenkarte aktuell noch nicht vorliegt. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte sind Flächen der Straße Zum Alten Güterbahnhof in der Kurve südwestlich außerhalb des Plangebietes sowohl im extremen, wie auch im seltenen Ereignis mit Wasserhöhen von bis zu 0,5 m betroffen. Im Plangebiet selbst sind zwei bis vier kleine Bereiche punktuell von erhöhten Wassertiefen im extremen, wie auch im seltenen Ereignis betroffen. Nordwestlich des Bestandsgebäudes sind diese Punkte mit Wassertiefen von bis zu 2,0 bis 4,0 m dargestellt. Bei diesen Punkten handelt es sich um die Rettungswege, die vom Erdgeschoss an der Seite des Gebäudes über Treppeinstufen hinauf auf das höhere Geländeniveau führen und allseits mit Wänden umbaut und geschlossen sind. Ein Wasserzulauf von umliegenden Flächen ist daher nicht möglich. Die auf Laserdaten basierende Darstellung der Starkregenhinweiskarte NRW stellt hier somit vermeintliche Gefahrenstellen dar, deren Betroffenheit sich vor Ort als unerheblich herausstellt.

Erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s finden sich nur südlich des Plangebietes in der Straße Zum Alten Güterbahnhof. Große Teile des Plangebiets sind in keiner Weise betroffen. Die voraussichtliche Betroffenheit im Falle eines Starkregenereignisses ist damit insgesamt als gering einzustufen.

Die für das Plangebiet vorgesehene Nutzung ist rein gewerblich. Die Gewerbenutzung ist mit einer geringen Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu bewerten. Besonders schutzwürdige Nutzungen, wie eine Kindertagesstätte oder ein Krankenhaus sind nicht geplant.

Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu gänzlich versiegelt ist, wird sich im Zuge der Planung, auch im Falle eines Anbaus an das Bestandsgebäude die versiegelte Fläche nicht vergrößern. Durch neu angelegte Pflanzflächen westlich des Bestandsbaus und die Festsetzung einer Dachbegrünung für Neubauten entstehen zudem Bereiche mit Retentionspotential im Plangebiet. Ein erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser in umliegende Bereiche ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr fördern die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erhöhte Retention.

Gemäß Ziel I.2.1 des BRPH sind darüber hinaus die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen zu prüfen. Entscheidend ist die Frage, inwieweit sich die aktuell dokumentierte Gefahrensituation vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels mit einer voraussichtlichen Zunahme an Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und Überschwemmungen verändern kann. Aufgrund der großen Entfernung zu oberirdischen Gewässern von bedeutender Größe und der deutlich höheren Geländehöhe gegenüber dem Sandbach ist auch im Zuge des Klimawandels nicht mit einer erhöhten Gefahr durch Flusshochwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist eine Verschlechterung kaum denkbar, da durch das topographische Gefälle zum Sandbach hin Niederschlagswasser gen Süden abfließt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich Starkregenereignisse im Plangebiet besonders häufen würden oder könnten. Weiterhin finden sich keine stark betroffenen Bereiche in der näheren Umgebung des Plangebietes, die in Zukunft die geplanten Nutzungen gefährden könnten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erhöhen darüber hinaus perspektivisch das Retentionspotential im Plangebiet und sind geeignet, Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse abzumildern.

Zuletzt ist gemäß Ziel II.1.3 des BRPH in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Der gesamte Planungsraum des Regierungsbezirks Düsseldorf zählt zu den genannten Einzugsgebieten, sodass auch dieses Ziel des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung in Haan zu beachten ist.

Für das Plangebiet wird in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW der Bodentyp Braunerde angegeben. Entsprechend der Darstellung im Geoportal NRW gehört das Plangebiet nicht zu den Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen. Demnach besteht keine hochwassermindernde Wirkung der Böden die zu erhalten wäre. Ohnehin sind die Flächen im Plangebiet im Bestand nahezu in Gänze versiegelt. Der Bebauungsplan trifft allerdings Festsetzungen, bspw. zu Pflanzflächen und zur Dachbegrünung, mithilfe derer sich das Retentionspotential im Plangebiet erhöhen kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gefährdung durch Hochwasser gering ist und potenzielle wie auch zukünftige Gefährdungen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans ausreichend gemindert werden können.

8. Planinhalt

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Sinne einer passenden Nachnutzung des Areals, entsprechend den Zielen der Planung, ermöglicht.

Im Rahmen der vom Gesetzgeber im § 1 BauNVO ermöglichten städtebaulichen Feinjustierung der Zulässigkeit von Nutzungsarten in Baugebieten werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Haan für das Plangebiet zudem die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind im Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese eine qualifizierende Entwicklung des Standorts in der exponierten Lage an den stark frequentierten Verkehrswegen hindern würden. Zudem kann es bei diesen Nutzungen aufgrund der Arbeit im Freien zu Lärmemissionen kommen, welche die Wohnbebauung in der umgebenden Nachbarschaft stören könnten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen der städtebaulichen Konzeption widersprechen, an diesem Standort Gewerbeflächen für produzierendes oder

verarbeitendes Gewerbe oder Dienstleistungsgewerbe zu entwickeln. Für die Kundenverkehre einer Tankstelle ist das Plangebiet über die Sackgassenstraße Zum Alten Güterbahnhof zudem nicht optimal erschlossen und Vergnügungsstätten würden sich an diesem Standort störend auf die umgebenden Nutzungen auswirken. Zu den Vergnügungsstätten gehören u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Sex- und Swinger-Clubs, Wettbüros. Diese Nutzungen haben das Potential, die bestehenden Nutzungen in der Umgebung nachhaltig zu stören und gehen somit nicht in Einklang mit der im Umfeld gewachsenen und für den Standort vorgesehenen städtebaulichen Struktur. Darüber hinaus sollen „Trading-down-Effekte“ vermieden werden.

Des Weiteren sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handwerklichen Serviceleistungen im Plangebiet, wie die Reparatur und Wartung der Ware, angeboten wird. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet sein. Durch den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe soll sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Haan verhindert werden. Das Bebauungsplangebiet Nr. 203 ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Haan nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung bestehender zentraler Versorgungsbereiche demnach im Plangebiet nicht ermöglicht werden.

Der Ausschluss all dieser Nutzungen begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung für vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe oder Dienstleistungsgewerbe zu sichern, da für diese Betriebe der Flächenbedarf in der Stadt Haan besonders hoch ist. Da der Standort aufgrund der umliegenden Verkehrswege mit hohen verkehrlichen Lärmimmissionen belastet ist, ist er für Wohnnutzungen grundsätzlich ungeeignet. Demnach werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, da auch diese eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den hohen Schallimmissionen und somit eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen. Andere Standorte im Stadtgebiet sind für diese Nutzungen besser geeignet. Im Falle einer geplanten Nachnutzung, wie bei Wohnungen, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein neues Schallgutachten zur Berechnung der Schallimmissionen im Nachtzeitraum erforderlich, da im Rahmen des Bebauungsplans, in Erwartung der konkreten Vorhabenplanung des Eigentümers, dieser Fall nicht gesondert betrachtet wurde.

Abschließend sind in dem gesamten Gewerbegebiet (GEe) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, ausgeschlossen. Die vorgenannten Anlagen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da die Nähe zur umliegenden Wohnbebauung zu groß ist und Störungen der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend dem in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Damit orientiert sich das zulässige Maß der Versiegelung an dem üblichen Wert für Gewerbegebiete, die naturgemäß zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit einem hohen

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. Darüber hinaus erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen entlang der Straße „Zum Alten Güterbahnhof“. Hier wurden die dort bestehenden asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen der Stellplätze bereits aktiv entsiegelt.

Weiterhin wird eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von maximal 145,50 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen orientieren sich damit am Bestandsgebäude und den zulässigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 121b mit dem Unterschied, dass diese Maße einheitlich für alle überbaubaren Grundstücksflächen gelten. Damit können Gebäudehöhen von rund 11,50 m über Gelände entwickelt werden. Die Höhenbegrenzung auf 145,50 m über NHN ist ebenfalls durch den Schutzstreifen der das Plangebiet kreuzenden Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH begründet, der ab dieser ausgewiesenen Höhe entsprechend der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 11.08.2021 anzusetzen ist.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf außerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung (s. Kap. 8.3.1) durch erforderliche haustechnische Anlagen (Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien)) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wobei die Anlagen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten müssen. So wird der architektonischen und baulichen Ausführung eine gewisse bauliche Flexibilität gewährt und bspw. die nachträgliche Nutzung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht.

8.1.3. Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Die Festsetzung dieser abweichenden Bauweise orientiert sich am Bestand. Eine geschlossene Bauweise, die das Errichten der Gebäude auf der jeweiligen Grundstücksgrenze voraussetzt, wäre an dieser Stelle für die vorgesehenen Nutzungen nicht erwünscht, bzw. nicht sinnvoll. Demnach soll eine offene Bauweise festgesetzt werden, die sich ebenfalls in der Umgebung findet. Da das Bestandsgebäude allerdings eine Länge von über den in § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO definierten 50 m aufweist und solche Gebäudemaße ebenso für alternative Gewerbenutzungen im Plangebiet ermöglicht werden sollen, wird die abweichende Bauweise wie beschrieben festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vergleich zum Bebauungsplan 121b nach Süden hin erweitert. Bei der für den Standort geplanten Gewerbenutzung ist mit deutlich geringeren Kundenverkehren zu rechnen als bei dem zuvor auf dem Grundstück betriebenen Einzelhandel. Daher werden die bestehenden ausgedehnten Parkplatzflächen voraussichtlich nicht mehr benötigt und können so auch für bauliche Erweiterungen vorgesehen werden. So wird nicht nur ein Fortbestehen des geplanten Gewerbebetriebes inklusive seiner Erweiterungsabsichten langfristig gesichert, ferner ermöglicht die vorgesehene Festsetzung der Baugrenzen eine langfristige Flexibilität hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Grundstücks im Sinne des vorherrschenden Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Haan.

8.1.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden

können. Diese Festsetzung dient im Hinblick auf Nebenanlagen einer geordneten baulichen Entwicklung auf dem Grundstück, welche neben den Hauptgebäuden durchaus das Erscheinungsbild des Gewerbestandes mit beeinflussen können. Die relativ großzügig gefasste überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht bereits genügend Flexibilität und Raum für bauliche Anlagen. Die Randbereiche zur Straße Zum Alten Güterbahnhof sollen gezielt grün gestaltet und von einer Bebauung freigehalten werden. Im südlichen Bereich stehen nicht nur der Erhalt der Bestandsbäume und das festgesetzte Leitungsrecht einer Errichtung von baulichen Anlagen entgegen. Auch soll dieser Eingangsbereich einsehbar und präsentabel gestaltet und im Übergang zum südlich gelegenen Grünraum des Sandbaches von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Um allerdings im Bedarfsfall den Bau von versorgungstechnischen baulichen Anlagen möglichst flexibel zu ermöglichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

8.1.5. Ein- und Ausfahrten

Im Bebauungsplan werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Bereiche sind bereits im Bebauungsplan 121b definiert und verhindern einen Anschluss an die Dieker Straße sowie Böttingerstraße, an denen Ein- und Ausfahrtbereiche vom Plangebiet aus verkehrstechnisch und topographisch nicht möglich, beziehungsweise nicht sinnvoll sind. Durch die Festsetzung wird der Bau von Ein- und Ausfahrten in diesen Bereichen unterbunden.

8.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Süden des Plangebiets wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Stadt Haan festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist bereits im Bebauungsplan 121b festgesetzt und die Fläche wird in Lage und Ausdehnung analog in den Bebauungsplan Nr. 203 übernommen. Durch die Festsetzung des Leitungsrechts wird der Betrieb und die Unterhaltung des an dieser Stelle verlaufenden Schmutzwasserkanals sowie des Staukanals (Kap. 5.4) gesichert und weiterhin ermöglicht.

8.1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt, in der unter anderem die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Verkehrs der umgebenden Straßen sowie der benachbarten Bahntrasse untersucht und bewertet wurden (s. Kap. 7.1.2). Demnach sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im gesamten Plangebiet einzuhalten, da die prognostizierten Lärmpegel über 65 dB (A) liegen.

Folgende textliche Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

In dem Gewerbegebiet (GEe) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
K_{Raumart} in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie $R'_{w,ges} = 35$ dB für Büros. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Karte "Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018" für das Plangebiet dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf eine Betrachtung des Nachtzeitraums verzichtet wurde (s. Kap. 7.1.2). Die Karte ist auf der Planurkunde abgedruckt.

Zur Vermeidung/Minderung von Mehrfachreflexionen des Schienenverkehrslärms, die im Bereich der Bahntrasse durch die Gewerbehalle im Plangebiet hervorgerufen werden und auf das westlich gelegene Wohngebiet im Bereich Schiensbusch wirken können, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Absorptionseigenschaft der zur Bahntrasse orientierten Fassaden. Auf die Ausführungen im Kap. 7.1.2 wird verwiesen.

8.1.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind Flächen zum Erhalt, wie auch zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Süden wird in einem drei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze parallel zur Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ eine Fläche zum Erhalt entsprechend der im Bebauungsplan 121b bereits bestehenden Festsetzungsfläche und der tatsächlich bestehenden Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Ausnahme bildet ein in der Örtlichkeit bestehender Zufahrtsbereich direkt im Süden, welcher eine bestehende Feuerwehrezufahrt darstellt und in dieser Form planungsrechtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Für die Pflanzfläche wird festgesetzt, dass der Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist und abgängige Strauchpflanzungen sowie abgängiger Baumbestand gleichartig zu ersetzen sind. Zur Gewährleistung der Schutzziele wird die parallel zur Erhaltungsfläche verlaufende Baugrenze um 5 m nach Osten abgerückt.

Am westlichen Rand des Grundstücks ist eine weitere Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bepflanzungen in einem Streifen von 2,1 m Breite festgesetzt. Hier wurden bereits die bisher bestehenden öffentlichen Parkplätze entsiegelt und einzelne Bäume angepflanzt. In dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt ist ergänzend eine blütenreiche Extensivgrünfläche aus Stauden und Kleinsträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Strauchpflanzungen sowie abgängiger Baumbestand sind gleichartig zu ersetzen. Der Baumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden südlich der Baugrenzen sechs Bestandsbäume auf der bestehenden Stellplatzfläche zum Erhalt festgesetzt, die zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Für die einzeln festgesetzten Bäume, wie für die Bäume in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen gelten die Anforderungen an den Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Haan in der jeweils gültigen Fassung. Festgesetzte Bäume, welche nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, sind bei Abgängigkeit durch Nachpflanzung von jeweils einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und mindestens 3-mal verschult, zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen mehreren Zielen im Plangebiet. Neben der ästhetisch wünschenswerten Eingrünung der Randbereiche des Gewerbegebiets hin zum öffentlichen Straßenraum dienen die Festsetzungen insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Bäume leisten durch den Vorgang der Fotosynthese einen äußerst wichtigen Beitrag zur CO₂-Reduktion. Damit ist der Erhalt und das weitere Anpflanzen von Bäumen ein wichtiger Beitrag zum globalen Klimaschutz. Darüber hinaus fördern Bäume durch Verschattung und Verdunstungseffekte eine Abkühlung des Mikroklimas. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen setzen die Bäume gezielt zur Verschattung der besonders hitzeanfälligen, versiegelten öffentlichen Verkehrs- und privaten Stellplatzflächen ein und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Grünflächen ermöglichen zudem eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und dienen bei Starkregenereignissen als Retentionsflächen. Darüber hinaus haben die Pflanzungen eine wichtige ökologische Bedeutung für die lokale Fauna und zur Unterstützung der Biodiversität im Stadtgebiet.

8.1.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die Maßnahmen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, für eine insektenverträgliche Beleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umfassen.

Anpflanzen von Gehölzen

Im Vorgriff auf eine potenzielle, zukünftige Inanspruchnahme der sechs innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche vorhandenen Bäume hat der Eigentümer bereits 7 Bäume auf dem ehemaligen Parkstreifen entlang der Straße Zum Alten Güterbahnhof gepflanzt. Der Eigentümer erklärt sich zudem dazu bereit, eine ergänzende Anpflanzung von Bäumen auf der östlichen Böschungsfäche zur Böttingerstraße (außerhalb des Plangebiets) vorzunehmen. Dies wird vertraglich vor Rechtskraft des Bebauungsplans geregelt.

Dachbegrünung

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. 50 kg/m² betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden, sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn bauliche Anlagen mit Dachflächen neu geschaffen werden. Ausnahmsweise kann ein geringeres Flächengewicht angewandt werden, wenn eine bauliche Anlage aufgrund ihrer Bauweise nicht in dem festgesetzten Maß begrünt werden kann.

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen leistet in mehrfacher Hinsicht einen wichtigen Beitrag zur doppelten Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Besonders hervorzuheben ist die Funktion als Maßnahme der Klimafolgenanpassung. Aufgrund des Klimawandels kommt es zu häufigeren und stärkeren Trocken- und Hitzeperioden, welche im städtischen Raum das Risiko der Entstehung von urbanen Hitzeinseln deutlich erhöhen. Durch die Begrünung wird die Sonneneinstrahlung auf den andernfalls versiegelten Flächen nicht reflektiert, sodass Aufheizungen der Dachflächen verringert werden. Vielmehr entsteht mithilfe der Bepflanzung durch Verschattung und Verdunstungseffekte sogar kühle Luft. Damit fördert die Begrünung erheblich das Mikroklima und mindert die Entstehung von urbanen Hitzeinseln. Ein günstiges Mikroklima ist gesundheitsfördernd und bietet eine höhere Aufenthaltsqualität. Des Weiteren wirken begrünte Dachflächen als Retentionsflächen, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, sodass dieses verzögert entwässert werden kann. Damit ist Dachbegrünung bei kompakter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad ein wichtiges

Element des Regenwassermanagements insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse.

Darüber hinaus trägt die erhöhte Begrünung durch die Aufnahme von CO₂ ebenfalls zum Klimaschutz bei. Die Dachbegrünung kann auch mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung kombiniert werden, wobei die Solarpaneele der Begrünung wichtigen Schatten spenden und zum Erhalt der Bepflanzung beitragen können. Die durch die Begrünung bewirkte, kühlere Atmosphäre, fördert wiederum die Effektivität der Solaranlagen.

Eine Begrünung von sichtbaren Dachflächen – im Plangebiet insbesondere durch die gegenüber der Dieker Straße tiefer gelegene Lage – trägt außerdem erheblich zur ästhetischen Wirkung des Quartiers bei. Nicht zuletzt ist die Begrünung ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Förderung von Natur und Landschaft.

Die in der Festsetzung enthaltenen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung dienen einer flexibleren Gestaltung von gewerblichen baulichen Anlagen inklusive der erforderlichen haustechnischen Anlagen und in Gewerbehallen häufig genutzter Oberlichter. Dadurch, dass die Begrünungspflicht nur entsteht, wenn bauliche Anlagen mit Dachflächen neu geschaffen werden, ist eine nachträgliche Begrünung der Dächer der Bestandsgebäude nicht zwingend vorgeschrieben, die Festsetzung wirkt aber auch für künftige Grundstücksentwicklungen.

Fassadenbegrünung

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 Fassadenflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung hat ähnliche Gründe wie die Festsetzung zur Dachbegrünung (s.o.). Durch die Begrünung von Fassaden soll ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz durch eine erhöhte CO₂-Aufnahme sowie zur Klimaanpassung durch Förderung des Mikroklimas geleistet werden. Zudem kann eine Fassadenbegrünung als Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Insekten und Vögel wichtige ökologische Funktionen erfüllen. Eine Begrünung von Fassaden von Bestandsgebäuden ist ebenfalls nicht zwingend vorgeschrieben.

Stellplatzbegrünung

Bei der Neuanlage privater Stellplätze ist pro fünf angefangener Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 15-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind über die gesamte Stellplatzfläche gleichmäßig verteilt anzupflanzen. Bereits bestehende Bäume innerhalb der Stellplatzanlage können angerechnet werden.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrten zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Begrünung von neu angelegten Stellplätzen soll ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Bäume leisten durch den Vorgang der Photosynthese einen äußerst wichtigen Beitrag zur CO₂-Reduktion. Damit ist der Erhalt und das weitere Anpflanzen von Bäumen ein Beitrag zum globalen Klimaschutz. Darüber hinaus fördern Bäume durch Verschattung und Verdunstungseffekte eine Abkühlung des Mikroklimas. Die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen setzen die Bäume gezielt zur Verschattung dieser besonders hitzeanfälligen, versiegelten privaten Stellplatzflächen ein und tragen somit entschieden zur Förderung des Mikroklimas und zur Klimaanpassung bei.

Insektenverträgliche Beleuchtung

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. Durch das angepasste Beleuchtungsregime soll ein An- bzw. Weglocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeeinträchtigten Habitaten und deren Tötung sowie eine Vergrämung nachtaktiver Wirbeltiere soweit wie möglich vermieden werden. Insbesondere in Gewerbegebieten, die häufig auch nachts ausgeleuchtet werden, ist diese Festsetzung somit eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Biodiversität (vgl. Kap. 9.3.1).

Vermeidung von Vogelschlag

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 getroffenen Festsetzung zum Einsatz von Vogelschutzglas 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.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Glasfassadenelemente dient dem Schutz der Vögel. Insbesondere in der nahen Lage zum innerstädtischen Grünzug Sandbachtal mit seiner hohen Bedeutung insbesondere für den Natur- und Artenschutz, ist diese Maßnahme zum Schutz der Natur erforderlich.

8.2. Festsetzungen nach Landesrecht

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

8.2.1. Fassadengestaltung

Glänzende, stark reflektierende Materialien sind für Fassadenflächen mit Ausnahme von Glas für Fensteröffnungen und Eingangsbereiche nicht zulässig. Stark reflektierende Fassaden sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Zudem ist das Plangrundstück in allen Richtungen direkt von Verkehrsflächen umgeben. Durch die Festsetzung wird die Gefahr gemindert, dass durch Reflektionen der Verkehr auf den umliegenden Straßen irritiert werden kann. Nebenbei wird durch die Festsetzung die Gefahr eines Aufheizens der Außenräume durch Fassadenreflektionen gemindert.

8.2.2. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer, sowie geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15° zulässig. Glänzende, stark reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Glas für Lichtöffnungen, unzulässig. Solarkollektoren bzw. Fotovoltaik-Anlagen sind als Ausnahme zulässig, wenn diese reflexionsarm ausgeführt sind.

Die Regelung greift die Dachform des Bestandsgebäudes im Plangebiet auf und setzt diese ebenso für zukünftige Planungen entsprechend der üblichen Bauform in Gewerbegebieten und einer gewünscht effektiven Ausnutzung der Flächen bei Einhaltung der maximalen Höhenfestsetzungen fest. Höhere Dachneigungen können nicht, wie vorgesehen, begründet werden.

Durch die tiefere Lage des Grundstückes gegenüber der Dieker Straße und großen Teilen der Böttingerstraße sind die Dachflächen vom öffentlichen Straßenraum her deutlich wahrnehmbar. Glänzende, stark reflektierende Materialien sind daher bei der Gestaltung der Dächer aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Die festgesetzte Ausnahme für Solaranlagen ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energieanlagen.

8.2.3. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden, sowie allgemein Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen (Citylightboards, Megalights, Werbeanlagen mit wechselhaft leuchtenden Buchstaben oder mit beweglichen Lichtstrahlen).

Die Festsetzungen sollen eine hohe städtebauliche Qualität im Plangebiet sichern und „Trading-down-Effekte“ im Zusammenhang mit überdimensionierten und nicht erforderlichen Werbeanlagen verhindern. Nebenbei sollen die umliegenden Wohnnutzungen vor Störungen durch bewegende und blinkende Werbung geschützt werden.

8.2.4. Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Gestalt und die optische Wirkung des Plangebiets können nachhaltig durch die Gestaltung von Einfriedungen in dem Gewerbegebiet gefördert oder gestört werden. Demnach trifft der Bebauungsplan zur Sicherung einer hochwertigen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Einfriedungen als Hecken, grün oder transparent gestaltet werden. Abweisende geschlossene Randbereiche zum öffentlichen Raum werden so vermieden.

8.2.5. Standorte für Müllbehälter

Müllbehälter sind in Abstimmung mit dem Gesamtbild durch bauliche Anlagen oder durch Umpflanzung mit immergrünen Gehölzen der Einsicht zu entziehen.

Die Festsetzung sichert eine hochwertige Gestaltung des Gewerbegebiets durch die Regelungen zur Anlage von Müllbehältern und vermeidet störende optische Wirkungen, die in Gewerbegebieten häufig durch diese Anlagen hervorgerufen werden können.

8.3. Nachrichtliche Übernahmen

8.3.1. Hochspannungsfreileitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 15,0 m. Die Leitungsmittellinie samt Schutzstreifengrenzen sind gemäß den Vorgaben der Westnetz GmbH, Dortmund, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auf die Anforderungen des Leitungsträgers (s. Hinweis Nr. 2) wird verwiesen.

8.4. Hinweise

8.4.1. Bodenschutz

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 25.10.2021 wurde folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8.4.2. Hochspannungsfreileitung

Entsprechend der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 23.08.2021 wurde folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet sind aufgrund der darüber verlaufenden Stromversorgungsleitungen die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) einzuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist Folgendes zu beachten:

- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- 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.
- 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.

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.

8.4.3. Schutz von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 25.10.2021 wurde folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

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).

8.4.4. Bodendenkmalschutz

Entsprechend der Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 28.12.2022 wurde folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

8.4.5. Nachtnutzung und Betriebswohnen

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Mettmann wurde vorsorglich folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Nachtnutzung und/oder bei Errichtung von Betriebswohnungen im Plangebiet ist eine neue schalltechnische Untersuchung, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist und den Verkehrslärm im Nachtzeitraum beurteilt, zu erstellen.

8.4.6. Einsehbarkeit von technischen Regelwerken

Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

9. Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Vorbemerkung:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind die durch die Planung vorbereiteten Auswirkungen auf die Umwelt in die Bauleitplanung einzubringen. Dies erfolgt nachfolgend, bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

9.1. Kurzbeschreibung des Planungsraums:

Das Plangebiet nimmt den nördlichen Teil eines innerstädtischen, weitgehend bebauten Areals ein, welches im Westen von der DB-Strecke Köln-Wuppertal, im Norden von der Dieker Straße, im Osten von der Böttingerstraße („Querspange“) und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt wird. Etwa mittig wird das Areal vom Sandbach gequert. Der Sandbach verläuft hier weit unterhalb der Geländeoberfläche in einer Verrohrung, da die ursprüngliche Talform ausgehend von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden DB-Strecke bis zum Verlauf der Böttingerstraße durch Anschüttungen unterbrochen ist. Sowohl im östlichen Anschluss wie auch nach Westen bildet das Sandbachtal einen innerstädtischen Grünzug mit hoher Bedeutung für das Stadtklima, für die wohnungsnaher Erholung, aber auch für den Natur- und Artenschutz. Ebenso hat es eine klimatische Bedeutung für die Frischluftproduktion und bietet eine klimatische Puffer- bzw. Ausgleichsfunktion zu den angrenzenden bebauten Flächen.

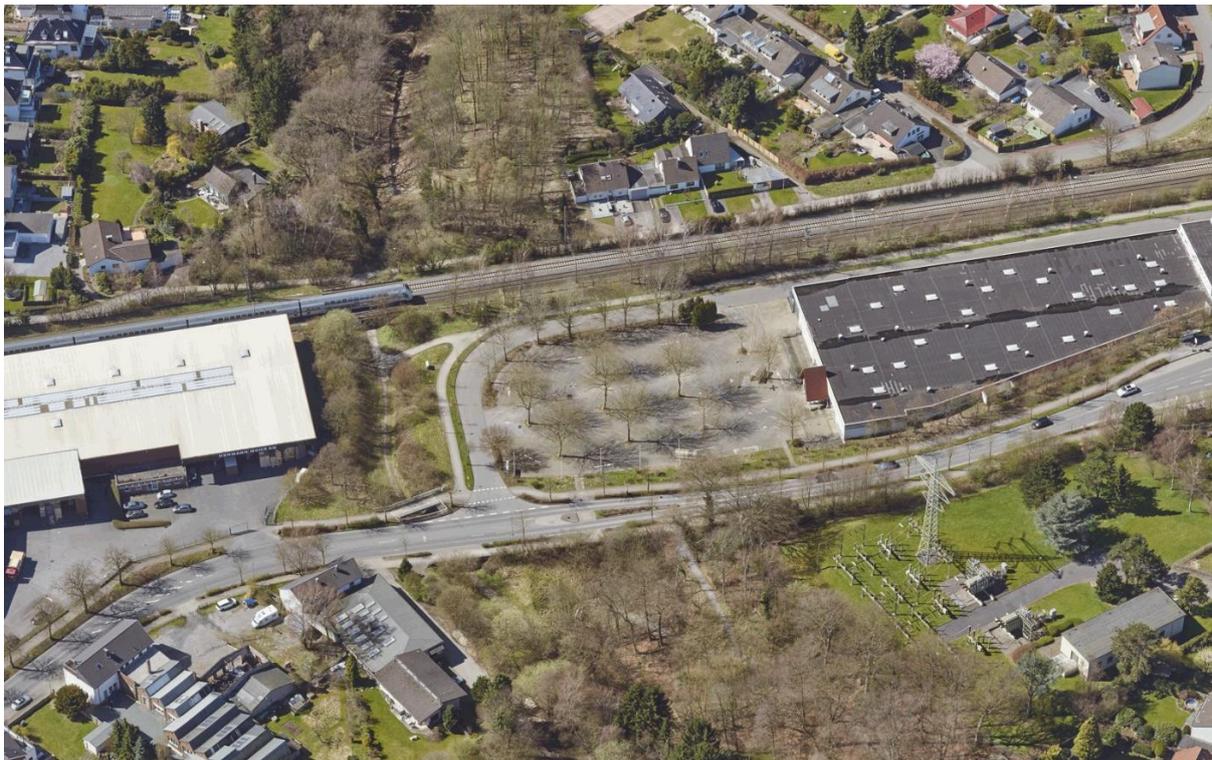
Mitte der 1990-er Jahre wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 b durch den Bau zweier Unterführungen für einen Fuß-/ Radweg und die Einrichtung eines ca. 30 m breiten, wegebegleitenden Grünstreifens eine Verbindung zwischen den getrennten Talabschnitten hergestellt.

Nördlich des Grünstreifens mündet die Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ in die Böttingerstraße ein. Diese Straße bildet die südliche und im weiteren Verlauf die westliche Grenze des Plangebiets. Das Plangebiet selbst umfasst vollständig das Gelände eines hier vormals ansässigen Baumarkts (im Bebauungsplan Nr. 121 b als Sondergebiet festgesetzt), sowie einen Streifen, auf dem ehemals Längsparkplätze lagen, entlang der Straße „Zum Alten Güterbahnhof“. Südlich des Grünstreifens liegt das Betriebsgelände einer Holzhandlung, welches als Gewerbegebiet ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 121 b ist.

9.2. Kurzbeschreibung der Planung in Bezug auf die Merkmale des Plangebiets:

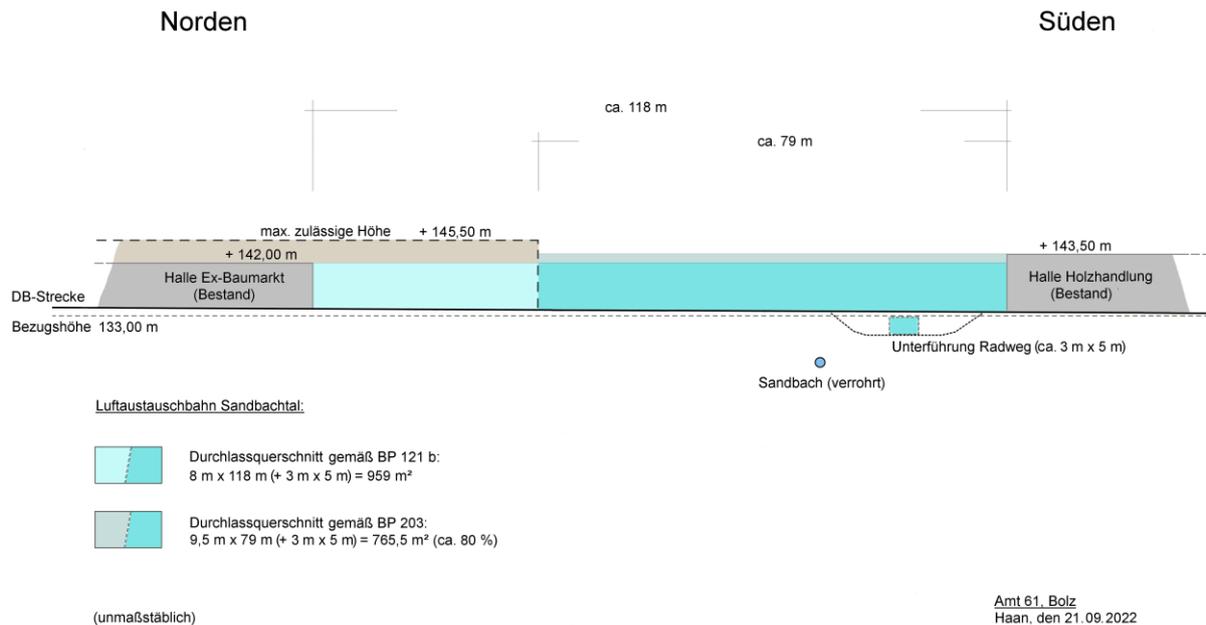
Inhalt der Planung ist neben einer Nutzungsänderung des ehemaligen Baumarktes von „Sondergebiet“ in „eingeschränktes Gewerbegebiet“ eine Vergrößerung der vorhandenen Raumkubatur. Um die Gewerbefläche langfristig optimal nutzen zu können ist im Bereich des vorhandenen Parkplatzes die Ausweisung einer an den Hallenbestand anschließenden, ca. 39 Meter nach Süden reichenden Baufläche vorgesehen. Die maximal zulässige Bauhöhe von 145,5 m ü. NHN wird auf die gesamte überbaubare Fläche ausgeweitet. Im Bebauungsplan Nr. 121 b waren in der nördlichen Hälfte der überbaubaren Fläche 145,5 m ü. NHN, in der nördlichsten Spitze 146 m ü. NHN und im südlichen Bereich 142,0 m ü. NHN als maximale Höhe zugelassen.

Mit Umsetzung der Planung ist neben der Inanspruchnahme eines Teils der Stellplatzfläche der Entfall einiger auf dem Parkplatz befindlicher Bäume verbunden. Aus dem Luftbild geht hervor, dass der Parkplatz des ehemaligen Baumarktgeländes den Landschaftsraum des Sandbachtals bereits von Norden her stark einengt. Dennoch lässt der dortige Baumbestand überwiegend aus Hybridplatanen den Grünzug trotz der bestehenden Versiegelungen zumindest optisch in voller Breite erscheinen (siehe Luftbild: Blick nach Westen). Neben dem optischen Erscheinungsbild kann eine Teilfunktion als Biotopverbindung über das Baumkronenstockwerk angenommen werden. So verbleibt für mobile Arten (z. B. Vögel, flugfähige Insekten und Fledermäuse) trotz der bestehenden Hemmnisse über die Baumkronen eine gewisse Nutzbarkeit als Wanderkorridor entlang der Talachse.



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Neben der ökologischen Funktion hat der Talraum des Sandbachs auch eine Funktion als Luftaustauschbahn. Diese Funktion ist jedoch insbesondere zur Vegetationszeit durch den Baumbestand bereits nur unvollständig ausgebildet. Wie im Luftbild, sowie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, wird die Breite des Talquerschnitts von ca. 118 m durch die bestehenden Hallengebäude im Wesentlichen noch beibehalten. Im Zuge der Bauleitplanung wird planungsrechtlich eine Verringerung des Abstands zwischen den Gebäuden auf nunmehr ca. 79 m möglich (s. Abbildung).



9.3. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

9.3.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsfüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere (Artenschutzprüfung, Teil I)

Das faunistische Inventar des Plangebiets steht in engem Zusammenhang mit den im Plangebiet und in seinem Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen sowie mit dem Störungsgrad durch anthropogene Nutzungen. Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen des ehemaligen Baumarkts und den südlich vorgelagerten Parkplatz gekennzeichnet, welche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 b zu Anfang der 1990-er Jahre realisiert wurden. Darüber hinaus ist es allseitig von Straßenverkehrsflächen umgeben; im Westen befindet sich daran anschließend die Bahnstrecke Wuppertal-Köln. Dem entsprechend hoch und vielfältig sind die Störeinflüsse, denen das Plangebiet ausgesetzt ist. Im Plangebiet sind keine Habitatstrukturen für anspruchsvolle, planungsrelevante Tierarten, wie etwa alte Bäume mit Hohlräumen (nutzbar für Vogel- oder Fledermausarten), dichte Gebüsche, Kleingewässer, üppige Krautschichten oder sonnenexponierte, spärlich bewachsene Flächen vorhanden.

In der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ (MKULNV, 06.06.2016) wird zur Frage der Notwendigkeit einer Bestandserfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten unter Kap. 2.2.2 „Methodik und Umfang der Bestandserfassung“ Folgendes dargelegt:

„Ein lückenloses Arteninventar ist nicht zwingend zu erstellen. Methodik und Untersuchungstiefe unterliegen vielmehr dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und hängen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten und den zu erwartenden Beeinträchtigungen ab. (...). Demnach kann in Bagatellfällen (z. B. das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder wenn allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. das Fehlen bestimmter Arten zulassen, auf Bestandserfassungen vor Ort verzichtet werden.“

Dem entsprechend wurde von einer vertiefenden Vor-Ort-Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Arteninventars abgesehen. Die für das Plangebiet potenziell vorkommenden Arten wurden mittels der Messtischblatt-(MTB)-Abfrage zur Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV für den 2. Quadranten des Messtischblattes 4807 (Hilden) und für den 1. Quadranten des Messtischblattes 4808 (Solingen), jeweils bezogen auf die im

Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotop*e sowie *Gebäude* ermittelt (s. Anlage 1: Habitateignung des Plangebiets BP 203 für die planungsrelevanten Arten im Quadrant 2 des Messtischblatts 4807 und im Quadrant 1 des Messtischblatts 4808).

Die Empfindlichkeit potenziell vorhandener Tierarten (hier i. S. der Wahrscheinlichkeit ihres Vorkommens) hängt maßgeblich von der Habitateignung des Plangebietes für diese Arten ab. Angesichts des durch bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und sonstige versiegelte Flächen geprägten Plangebiets ist es unwahrscheinlich, dass das Plangebiet für die in der Anlage gelisteten „planungsrelevanten Tierarten“ eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat.

Eine mögliche Bedeutung des Plangebiets als Nahrungshabitat für Fledermaus- und Greifvogelarten ist angesichts der Struktur, der artspezifischen Jagdrevier-/ Aktionsraumgrößen (i. d. R. mehrere km²) und vorhandener Ausweichmöglichkeiten ebenfalls zu vernachlässigen (ein potenziell sporadisches Auftreten anspruchsvoller Arten z. B. als Irrgäste oder Durchzügler wäre zufälliger Natur und hätte keinen Einfluss auf die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für diese Art). Diese Aussage gilt vor allem für die Gruppe der Vögel, welche den Hauptanteil der gelisteten Arten ausmacht. Diesbezüglich fußt die getroffene Aussage darauf, dass die im Plangebiet vorhandenen Strukturen durch vollständige Isolierung und Exposition gegenüber menschlichen Störeinflüssen gekennzeichnet sind. Das Plangebiet kann somit höchstens für störungstolerante Arten eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat haben.

Als *baubedingte Wirkfaktoren* sind temporäre akustische und visuelle Störreize (z. B. Baulärm, Beleuchtung, Bewegungsunruhe) sowie Erschütterungen zu betrachten. Durch Baufeldräumung / -vorbereitung kann es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur Tötung / Verletzung von Tieren kommen. Das hiermit einhergehende Verletzungs- und Tötungsrisiko kann jedoch durch Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen vermieden werden, weil sich diese Arten dann entweder auf dem Zug oder in ihren Überwinterungsgebieten bzw. Winterquartieren befinden oder ausweichen können, da sie zu dieser Zeit nicht an eine Fortpflanzungsstätte (Brutplatz) gebunden sind.

Betriebsbedingte Störungen durch die geplanten Anlagen führen unter Realisierung der unten beschriebenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls nicht zu einem erhöhten Störungs- bzw. Tötungsrisiko, da sich diese nicht wesentlich von der vorigen Nutzung als Baumarkt unterscheiden. Auch die zwischenzeitige Phase des Leerstands ändert hieran nichts. Auf Grund der in dieser Phase fortbestehenden Störungen (zusätzlich durch Vandalismus!) sowie auf Grund der geringen ökologischen Wertigkeit des Geländes ist eine Zuwanderung anspruchsvoller Arten sicher auszuschließen. Soweit Brutplätze / -habitate nicht planungsrelevanter Vogelarten verlorengehen, kann für diese Arten im vorliegenden Fall von der Gültigkeit der Regelvermutung des MUNLV ausgegangen werden. Hiernach befinden sich in NRW weit verbreitete Vogelarten derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand, sind nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht und es ist auch keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten. Alle Arten gelten als ungefährdet und es ist davon auszugehen, dass der Verlust entsprechender Habitatstrukturen mit gleichartigen Strukturen im Umfeld ausgeglichen bzw. seine ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird.

Zusammenfassend ist nicht von einem durch die Planung verursachtem Verletzungs- oder Tötungsrisiko für Individuen der hier betrachteten planungsrelevanten Arten und gleichzeitig der in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten auszugehen.

Auswirkungen auf die Biotopverbindungsfunktion des Sandbachtals:

Als „Bindeglieder“ zwischen den bewaldeten Abschnitten des Sandbachtals beiderseits der Bahnstrecke stellen der Fuß-/ Radweg mit seinen begrünten Randbereichen sowie – wenn auch nur eingeschränkt – der baumbestandene Baumarkt-Parkplatz und die straßenbegleitende Vegetation ein Wanderterritorium insbesondere für flugfähige Tierarten

dar. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass durch die ermöglichte Erhöhung und Verlängerung des quer zur Talachse positionierten Baukörpers die Eignung des Sandbachtals als Leitstruktur / als Nahrungshabitat für flugfähige, überwiegend in Bodennähe agierende Tierarten, wie z. B. Insekten, Fledermäuse und bestimmte Kleinvögel verringert wird.

Minderungs- (M) und Vermeidungsmaßnahmen (V) (vgl. Kap. 8.1.9 & 8.2.1)

- M1:** Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für neu errichtete Gebäude u. a. als Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Insekten und Vögel.
- M2:** Festsetzung einer Fassadenbegrünung u. a. als Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Insekten und Vögel.
- V1:** Festsetzung, dass Lichtquellen so zu installieren sind, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen (Vermeidung von potenziellen Störwirkungen von nachtaktiven Vogelarten und Fledermäusen durch Lichtemissionen).
- V2:** Festsetzung, dass ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. warmweiße LED-Strahler zu verwenden sind. Dabei sind Lichtquellen zu verwenden, die möglichst wenig diffuses Licht abgeben, z. B. Reflektor- oder Planflächenstrahler. Durch das so gestaltete Beleuchtungsregime soll ein An- bzw. Weglocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeeinträchtigten Habitaten und deren Tötung sowie eine Vergrämung nachtaktiver Wirbeltiere soweit wie möglich vermieden werden.
- V3:** Festsetzung, dass innerhalb des Gewerbegebiets Glasfronten (z. B. repräsentative Eingangsbereiche, sonstige großformatige Fensterflächen) zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht auszuführen sind.

Die beschriebenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorausgesetzt, sind keine wesentlichen, durch die Planung verursachten Eingriffe hinsichtlich der Biotopverbindungsfunktion zu erwarten.

Pflanzen

Der dem ehemaligen Baumarkt südlich vorgelagerte Parkplatz ist weitgehend versiegelt (Betonverbundpflaster). Die übrigen nicht überbaubaren Flächen (z. B. Böschungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen) sind mit einem für innerstädtische Frei- und Verkehrsanlagen typischen Ziergrün bepflanzt.

Derzeit sind auf dem Parkplatz 12 Bäume (Hybrid-Platanen) vorhanden; die Flächen der Baumscheiben liegen zwischen 2,5 m² und 5 m². Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Überbauung von Parkplatzflächen sind sechs Bestandsbäume direkt betroffen. Für diese wurden bereits westlich des Bestandsgebäudes sieben Bäume als Ersatz gepflanzt. Die hier bislang vorhandenen öffentlichen Längsparkplätze wurden hierfür entsiegelt und zum Zwecke einer Gestaltung als blütenreiche Extensivgrünfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 203 aufgenommen, da es an dieser Stelle keinen Bedarf für öffentliche Parkplätze mehr gibt. Der Eigentümer erklärt sich zudem dazu bereit, auf der angrenzenden Begleitgrünfläche der Böttingerstraße ergänzende Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die von baulichen Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen nicht direkt betroffenen Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Gehölze festzusetzen. Damit ist sichergestellt, dass diese Bäume auch bei einer möglichen Neuanlage z. B. von Besucher-/ Mitarbeiterparkplätzen und / oder als repräsentative Grün- und Aufenthaltsfläche für Mitarbeiter des Unternehmens zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen sind. Dies schließt insbesondere diejenigen Bäume ein, welche nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen vorausgesetzt, sind durch die Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Boden

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann hat die bodenbezogenen Daten des geologischen Dienstes NRW für das Kreisgebiet aufbereitet und stellt diese für die Beurteilung des Schutzgutes „Boden“ im Rahmen der Bodenfunktionskarte mit den Kriterien *Biotopentwicklungspotential, Archivfunktion, Regelungsfunktion Wasserhaushalt, Bodenfruchtbarkeit und Regelungsfunktion Stoffhaushalt* im Geoportal des Kreises Mettmann zur Verfügung.

Die Böden innerhalb der besiedelten Bereiche werden hierin grundsätzlich unter der Kategorie „stark beeinträchtigt“ bzw. „versiegelt“ geführt und als „weiße Flächen“ dargestellt. Damit wurde eine Vorabentscheidung i. S. des Planungsvorrangs der Innenentwicklung nach § 1a Absatz 2 BauGB getroffen und das Schutzgut „Boden“ aus der Relevanz in Bezug für die (Bauleit-) Planung herausgenommen.

Dies trifft auch auf die Böden des Plangebiets zu:

Das Plangebiet ist durch Bebauungsplan Nr. 121 b überplant, in dessen Rahmen der ehemalige Baumarkt, der vorgelagerte Parkplatz sowie die umgebenden Straßen realisiert wurden. Die baulichen Anlagen sowie der Parkplatz befinden sich auf den Flächen ehemaliger Bahnanlagen bzw. einer hier ehemals ansässigen Holzhandlung mit ausgedehnten Lagerflächen. Der südliche Teil des Parkplatzes liegt auf einer Geländeaufschüttung, welche vor ca. 100 Jahren im Zuge der Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnstrecke entstand. Auch in diesem Bereich sind keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bedingt durch die beschriebene, vormalige Nutzung und Überprägung sind ungestörte, ggfs. schutzwürdige Böden im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden. Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Insgesamt ist festzuhalten, dass auch nach Überplanung des ehemaligen Baumarktes der zulässige Anteil an versiegelter Fläche nicht zunimmt. Eine Relevanz in Bezug auf den Schutz gewachsenen Bodens ist demnach im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben.

Wasser

Die Entwässerung der Flächen des ehemaligen Baumarktgeländes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem. Den abflusswirksamen Flächen ist ein Regenüberlaufbecken (RÜB) von 70 m³ vorgeschaltet, welches als Staukanal betrieben wird und unterhalb des Parkplatzgeländes bzw. der südlich verlaufenden Straße „Zum Alten Güterbahnhof“ liegt. Die Lage des Staukanals ist im BP Nr. 121 b dargestellt und – soweit innerhalb der privaten Grundstücksflächen liegend – mittels eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Hieran wird sich durch die geplante Umnutzung im Zuge der aktuellen Bauleitplanung nichts ändern. Die zulässige Art der Nutzung (nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) ist mit der bisherigen Nutzungsart (Sondergebiet Baumarkt) vergleichbar. Die im Bebauungsplan Nr. 121 b festgesetzten Leitungsrechte liegen außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 203 festgesetzten Baufläche; sie werden in den Bebauungsplan Nr. 203 übernommen.

Die abflusswirksame Fläche wird im Vergleich mit dem vormaligen Bestand des Baumarktes (incl. Parkplatzflächen) bei Umsetzung der Minderungsmaßnahme M1 (siehe oben) sowie des Pflanzstreifens entlang des Gebäudes nicht vergrößert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, welche über das bisherige Maß hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten.

Bzgl. Hochwassergefahren und Starkregenereignisse wird auf das Kap. 7.3 der Begründung verwiesen.

Luft

Die lufthygienische Situation wird im Bestand durch die innerstädtischen Schadstoffimmissionen der umgebenden Straßen sowie durch die Heizungsanlagen der Gebäude belastet. Nach dem *Online-Emissionskataster Luft NRW (LANUV)* besteht im gesamten Haaner Stadtgebiet eine mittlere bis erhöhte Vorbelastung mit Luftschadstoffen.

Bei den Stickoxiden, Benzol und Ammoniak ist eine Verortung der höchsten Konzentrationen an Siedlungsbereiche und insbesondere an das Straßennetz gebunden. Neben den Gebäudeheizungsanlagen ist der Kfz.-Verkehr, insbesondere auf den überörtlichen Verkehrsstrassen als Hauptverursacher der Belastung auszumachen.

Durch mögliche Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 203 ergeben sich für das Schutzgut Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Menge des durch die Planung ausgelösten Kfz.-Verkehrs wird sich voraussichtlich im Rahmen der des ehemaligen Baumarktes bewegen. Die mit dem Entfall von Baumbestand verringerte Staubbindungsfunktion kann durch Fassadenbegrünungen, durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf neu zu errichtenden baulichen Anlagen (siehe oben: **M1 – M2**) sowie die westlich neu gepflanzten Bäume kompensiert werden.

Klima

Die Stadt Haan liegt im Klimabereich des Niederbergischen Landes, welcher ein gemäßigtes, humides, atlantisch geprägtes Klima mit verhältnismäßig milden Wintern und gemäßigten Sommern aufweist. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 10,4°C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen zwischen 910 mm (Haan-Südwest) und 1.100 mm (Haan-Ost); die durchschnittliche jährliche Sonnenscheindauer liegt zwischen 1.580 und 1.585 Stunden (Klimaatlas NRW, LANUV 2020).

Das Plangebiet ist bereits heute in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Hiermit erhöht es in Strahlungs- (Hochdruck-) Wetterlagen die Temperaturamplitude im Tagesgang und trägt somit zum typischen „Stadtklima“ bei. Diesbezüglich wird sich auch nach Umsetzung der Bauleitplanung keine wesentliche Änderung ergeben.

Durch Fassadenbegrünungen, sowie durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf neu zu errichtenden baulichen Anlagen (siehe oben: **M1 – M3**), können die Luftfeuchte erhöht und die Temperaturamplitude in Bezug zum Ist-Zustand reduziert werden.

In austauscharmen Wetterlagen hat das Sandbachtal eine gewisse Bedeutung als Kaltluft-Leitbahn. Diese Bedeutung ist jedoch durch die dichte, waldartige Vegetation beiderseits des Plangebiets und durch die Aufschüttung des Talquerschnitts im Bereich zwischen der DB-Strecke und der Böttingerstraße eingeschränkt. Bei Westwindwetterlagen hingegen sind im Ost-West-verlaufenden Sandbachtal erhöhte Windgeschwindigkeiten zu erwarten, welche bereits mit der i. R. des Bebauungsplans Nr. 121 b (Baumarkt und Holzhandlung) errichteten baulichen Verengung verstärkt werden („Düseneffekt“). Auch dieser Effekt ist durch den angrenzenden Gehölzbestand des Sandbachtals nur abgeschwächt wirksam.

Die geplanten Festsetzungen des BP Nr. 203 lassen neben der Ausweitung der zulässigen maximalen Höhe für bauliche Anlagen eine weitere bauliche Verengung des Talquerschnitts zu (siehe Abbildung in Kap. 9.2). Das Lichttraumprofil zwischen den Bestandshallen Ex-Baumarkt und der Holzhandlung hat – von der DB-Strecke aus betrachtet – eine Fläche von ca. 959 m². Das Lichttraumprofil zwischen einem Baukörper gemäß den geplanten Festsetzungen und der Holzhandlung hätte hingegen nur noch eine Fläche von ca. 765,5 m² ≈ 80 %.

Der so verringerte Querschnitt kann u. U. zu einer weiteren Minderung des Kaltluftabflusses in winterlichen Hochdruckwetterlagen führen und andererseits vornehmlich bei Westwindwetterlagen den sogenannten „Düseneffekt“ erhöhen.

Auf Grund der oben angesprochenen Einschränkungen sind jedoch beide Effekte nicht vollständig ausgeprägt, sodass durch die Planung insgesamt keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wirkungsgefüge

Zwischen den oben beschriebenen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder Abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Nach RASSMUS et al. (2001) sind Wechselwirkungen in Sinne des UVPG die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse – das Prozessgefüge – ist Ursache des Zustands der

Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und durch äußere Einflussfaktoren.

Da für das Plangebiet keine Besonderheiten erkennbar sind, die über die bisher getroffenen Aussagen hinausgehen, ist vorliegend von einer durchschnittlichen Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges auszugehen. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung und die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen auf bereits versiegelten Parkplatzflächen ergeben sich mit Umsetzung der Planung für das Wirkungsgefüge zwischen den oben beschriebenen Schutzgütern keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Landschaft

Auf Grund des innerstädtisch gelegenen Plangebiets bestehen grundsätzliche Definitionskonflikte in Bezug zum Schutzgut „Landschaftsbild“. Allerdings hat das Stadtbild prägende Sandbachtal die Eigenschaft einer „Landschaft im Innenbereich“. Diese Eigenschaft ist jedoch bereits durch die bestehenden Verkehrswege (DB-Strecke, Straße und Parkplatzfläche) weitgehend gestört, sodass das Schutzgut „Landschaft“ durch die geplante Nutzungsänderung und bauliche Bestandserweiterungsmöglichkeit voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

biologische Vielfalt

Da das Plangebiet seit Jahrzehnten Teil des Siedlungszusammenhangs und darüber hinaus bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt ist, besteht nur eine geringe Empfindlichkeit, sodass das Schutzgut „biologische Vielfalt“ durch die Planung nicht beeinträchtigt ist.

9.3.2. (Auswirkungen auf) die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet bzw. in seinem direkten Umfeld sind keine Biotopverbundflächen (§ 21 BNatSchG) oder Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) vorhanden. Gleiches gilt für Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) sowie gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG). Westlich der DB-Strecke Wuppertal – Köln ist das Sandbachtal als Landschaftsschutzgebiet (LSG, § 26 BNatSchG) im Landschaftsplan des Kreises Mettmann festgesetzt.

Das Plangebiet wird über die Straße „Zum Alten Güterbahnhof“, welche größtenteils parallel zur genannten DB-Strecke verläuft, erschlossen. Beide Verkehrswege, sowie ein Fuß-/ Radweg westlich der DB-Strecke liegen zwischen dem Plangebiet und dem LSG. Die bestehende, verkehrliche Situation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, sodass Auswirkungen auf das LSG Sandbachtal nicht zu erwarten sind.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope, die nicht bereits unter gesetzlichen Schutz gestellt sind. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. Das FFH-Gebiet „Hildener Heide“ ist ca. 1.300 m vom Plangebiet entfernt. Damit liegt das Plangebiet noch deutlich außerhalb des 300 m-Mindestabstands, welcher eine FFH-Vorprüfung erforderlich machen würde. Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) sind in Nordrhein-Westfalen nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Als nächstgelegenes Gewässer verläuft der Sandbach in einer vor einigen Jahren aufwändig neu hergestellten Verrohrung ca. 10 m unterhalb der Geländeoberfläche.

9.3.3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Grundsätzlich handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um einen innerstädtischen, durch Lärm, Staub und Abgase vorbelasteten Standort. Die BP-Festsetzungen ermöglichen Erweiterungen der baulichen Anlagen sowohl in der Höhe als auch zu Lasten des

vorhandenen Parkplatzes nach Süden in Richtung des Sandbachtals, sodass umweltbezogene Auswirkungen durch den Bau und den Betrieb des Vorhabens zu erwarten sind.

Die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen sind dabei unkritisch. Auch unter der Annahme konservativer Ansätze ergeben sich Unterschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zwischen 29 dB (A) und 9 dB (A) zur Tageszeit. Nachts ist kein Betrieb vorgesehen. Somit wird das Irrelevanzkriterium nach der Nummer 3.2.1 der TA Lärm (Unterschreitung der Richtwerte um mindestens 6 dB (A)) sicher erfüllt. Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm liegt tags bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zwischen 74 dB (A) im Norden und 69 dB (A) im Südosten. Die Nachtzeit ist für einen Gewerbebetrieb nicht relevant.

Gegenüber der die Situation überbewertenden Freifeldberechnung zeigt sich, dass an dem Verwaltungsgebäude maximale Pegel von 72 dB (A) an der Westfassade zu erwarten sind. Pegelbestimmend ist hier die Bahnstrecke. An der günstigeren Südfassade sind Pegel zwischen 68 dB (A) und 62 dB (A) zu erwarten. Die Überschreitung des Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für GE-Gebiete von 65 dB (A) beträgt an dem Verwaltungsgebäude maximal 7 dB (A). Näheres ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan einschl. ihrer Ergänzungen zu entnehmen (Anlage 2).

Durch eine Festsetzung zur Absorptionseigenschaft der zum Bahnkörper hin orientierten Fassaden wird weiterhin sichergestellt, dass an die Bestandsfassaden die gleichen Anforderungen gestellt werden, die bereits aus den Festsetzungen des BP Nr. 121b, 1. Änderung vorgelegen haben und zukünftig Pegelerhöhungen auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke durch Reflektionen an Fassaden innerhalb des BP Nr. 203 weiterhin ausgeschlossen werden können.

Im Sinne eines Angebotsbebauungsplans ist über das geplante Vorhaben hinaus der Rahmen für verschiedene, im § 8 der BauNVO enthaltene Nutzungsarten vorzugeben. Dies kann jedoch nicht über eine rein typisierende Festsetzung geschehen, da Betriebs- und Anlagenarten existieren, welche sowohl erheblich belästigend als auch nicht wesentlich störend auf ihre Umgebung wirken können. Angrenzende bzw. im Umfeld des Plangebiets befindliche Wohnnutzungen bedingen deshalb gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden andere Arten von Nutzungen bzw. bauliche und sonstige Anlagen zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Maßnahmen ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft sichergestellt werden kann.

9.3.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass in Bezug auf die Planung keine Relevanz besteht.

9.3.5. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Baumaßnahmen im Rahmen der Nutzungsänderung und -erweiterung sind temporäre Belastungen, welche durch ein entsprechendes Baustellenmanagement, sowie den Einsatz von schallgedämmten Maschinen auf ein hinnehmbares Mindestmaß reduziert werden können.

Durch Festsetzung des Gebietstypus „eingeschränktes Gewerbegebiet“ können betriebsbedingte Emissionen auf ein dem Rahmen der bisherigen Nutzung vergleichbares Maß begrenzt werden. Das gleiche gilt für die Emissionen durch den Anliefer- und

Besucherverkehr. Die durch das Vorhaben bedingten Lichtemissionen können durch den Einsatz von geeigneten, vorwiegend nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungsanlagen (siehe oben) auf ein Niveau unterhalb der bisherigen Baumarktnutzung begrenzt werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung von im Rahmen der geplanten Nutzung anfallenden Abfällen, ist durch das von der Stadt beauftragte Unternehmen gewährleistet. Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt über das städtische Kanalnetz.

9.3.6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Durch den Einsatz moderner Technik, beispielsweise durch Fahrzeuge und Maschinen mit geringem Energieverbrauch, kann die Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges während der Bauphase minimiert und dies (Bau-) vertraglich fixiert werden. Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien bestehen insbesondere durch die Energieeinsparverordnung (EEnVO). Diesbezüglich erhebliche Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie während der Betriebsphase kann durch die Bauleitplanung nur „indirekt“ gesteuert werden. Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind als Dachaufbauten allgemein zulässig. Diesbzgl. ist jedoch eine mögliche Kollision mit der Umsetzung von Dachbegrünungen als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme zu beachten, da die Dachbegrünungspflicht für Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen entfällt. Zur Vermeidung von Blendwirkungen ist die Zulässigkeit darüber hinaus an die Verwendung von reflexionsarmen Anlagen gebunden.

9.3.7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Eine Betroffenheit der Darstellungen von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen, die über das bereits unter Kapitel 9.3.2 beschriebene Maß hinausgeht, ist nicht gegeben.

9.3.8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte festgelegt wurden, sind innerhalb des Haaner Stadtgebiets nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima ist aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Planung steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

9.3.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bedingt durch die vormalige Nutzung des Plangebiets als Baumarkt sind die durch Umsetzung der Planung resultierenden Änderungen bzgl. der Wechselwirkungen zwischen den Belangen von unterschiedlicher Intensität:

So sind keine oder allenfalls vernachlässigbar geringe Wechselwirkungen in Bezug auf die Belange „Fläche“, „Boden“, „Landschaftsbild“ und „Natura 2000-Gebiete“ anzunehmen, da diese Schutzgüter aus unterschiedlichen Gründen für das Plangebiet ohnehin keine besondere Relevanz besitzen und durch die Planung keine zusätzlichen, abflusswirksamen Flächen entstehen.

Bezüglich der Belange „Tiere“, „Pflanzen“ und „biologische Vielfalt“ ist von höchstens unwesentlichen Änderungen ihrer Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern auszugehen:

Hinsichtlich dieser Schutzgüter ist das Plangebiet im Zusammenhang mit den umgebenden Flächen zu betrachten, da es diesbezüglich mit diesen Flächen eine Einheit bildet (nämlich den innerörtlichen Bebauungszusammenhang). Sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung werden sich das Plangebiet und seine bauliche Umgebung in ihren Artenspektren nicht wesentlich voneinander unterscheiden, sodass auch die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter mit anderen Schutzgütern im Wesentlichen unverändert bleiben werden.

Hinsichtlich der Belange „Wasser“, „Luft“, „Klima“ und „Wirkungsgefüge“ werden sich die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern nach Umsetzung der Planung ebenfalls nur wenig ändern, da auch hier der innerörtliche, bauliche Zusammenhang maßstabgebend ist.

Als erheblich – wenn auch im positiven Sinne – ist jedoch die voraussichtliche Änderung der Wechselwirkungen in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ einzuschätzen: Denn durch die Wiederbelebung einer zwischenzeitig dem Vandalismus ausgesetzten „Bauruine“ mit ihren Angst- und Gefahrenräumen, den zugehörigen, ebenfalls größtenteils ungenutzten Parkplatzflächen zu einem belebten Gewerbebetrieb, werden positive Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern auftreten, welche auch auf die benachbarten Bereiche ausstrahlen können.

9.3.10. (unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, welche den für gewerbliche Nutzungen üblichen Rahmen überschreiten, ist nicht gegeben. Betriebsbereiche mit Produktions- oder Lageranlagen, in denen gefährliche Stoffe in abstandsrelevanten Mengen gehandhabt werden, sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch sind „Achtungsabstände“ sogen. „Störfallbetriebe“ gemäß dem Leitfaden KAS 18² durch das Plangebiet nicht berührt.

Anlagen

1. Habitategnung des Plangebiets BP 203 für die planungsrelevanten Arten im Quadrant 2 des Messtischblatts 4807 und im Quadrant 1 des Messtischblatts 4808
2. Schalltechnische Untersuchung, Accon Köln GmbH, Köln, 25.10.2021 einschl. Ergänzungen vom 07.07.2022, 09.10.2022 und vom 24.03.2023.

14.04.2023



² Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktor-sicherheit, Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, November 2010 (Leitfaden KAS-18), http://www.kas-bmu.de / publikationen / kas / KAS_18.pdf.