

42781 Haan

Stadt Haan  
Bürgermeisterin Dr. Bettina Warnecke  
Kaiserstraße 85  
42781 Haan



Haan, den 11. April 2023

**Haan, Klappmütze**  
**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**  
**nach § 11 der Hauptsatzung der Stadt Haan**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Warnecke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beabsichtigen eine wohnbauliche Arrondierung durch einzelne Einfamilienhäuser auf unseren Grundstücksflächen östlich der Hochstraße / Klappmütze in Haan-Gruiten vorzubereiten. Die Flurstücke 1493 und 2457 in der Flur 2, Gemarkung Gruiten befinden sich in unserem Familienbesitz. Bei den Grundstücken (Plangebiet) handelt es sich um eine Fläche von insgesamt ca. 10600 m<sup>2</sup> im nördlichen Stadtteil Haan-Gruiten. Das Plangebiet ist in eine Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern eingebettet. Östlich grenzt jenseits bestehender Frei- und Wiesenflächen das Gewerbegebiet Champagne an. Das Plangebiet wird derzeit bereits über den Erschließungsstich Klappmütze erschlossen. Es befindet sich ein freistehendes Wohnhaus in dem Plangebiet, welches derzeit leer steht.

Gerne möchten wir ergänzende Bebauungsoptionen für einzelne Einfamilienhäuser erhalten, um für Familienmitglieder oder weitere Interessierte eine zukünftige Wohn-Eigentumsbildung zu ermöglichen. Im Umfeld des Plangebietes sind in den letzten Jahren z.B. an der Gruitener Straße moderate Nachverdichtungen durch Wohngebäude vorgenommen worden. Durch die bauliche Vorprägung und die günstige Lage des Plangebietes (Nähe zum Bahnhof und zu Versorgungseinrichtungen in Gruiten) halten wir das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung für prädestiniert.

Um die Rahmenbedingungen und die Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet zu ermitteln, haben wir durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH eine Entwicklungsstudie erstellen lassen. In dieser werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst und aufbauend auf einer Analyse die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Wir sehen in der Entwicklungsstudie, dass der Regionalplan als auch der Flächennutzungsplan bereits eine wohnbauliche

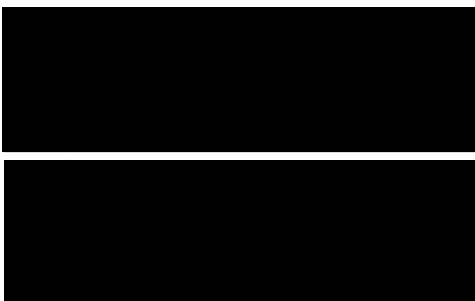
Nutzung vorgeben. Es sind ferner Restriktionen für das Gebiet zu beachten (z.B. Beibehaltung Grünflächen gem. Flächennutzungsplan, Abstand zum Gewerbegebiet, Berücksichtigung Immissionsschutz). Auf diesen Vorgaben aufbauend wurden zwei städtebauliche Konzepte mit ca. 5 bis 9 Wohneinheiten in Form einer Einfamilienhausbebauung vorgeschlagen. Wie Sie den Konzepten entnehmen können, wird der Großteil der Plangebietsfläche als Grün- und Freifläche erhalten. Hier können Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung vorgesehen werden.

Um die Umsetzung der vorgenannten Planung zu ermöglichen, sind jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen erst zu schaffen, da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Es bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der das Ziel verfolgt, hier eine arrondierende Wohnnutzung sowie Grünflächen für die geplante städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Wir würden als Eigentümer die Entwicklung des Gebietes und die Aufstellung des Bebauungsplanes begleiten. Voraussichtlich würden wir nach Abschluss des Bebauungsplanes die Erschließung des Plangebietes erstellen und dann könnte sukzessive eine Bebauung durch uns oder Dritte erfolgen.

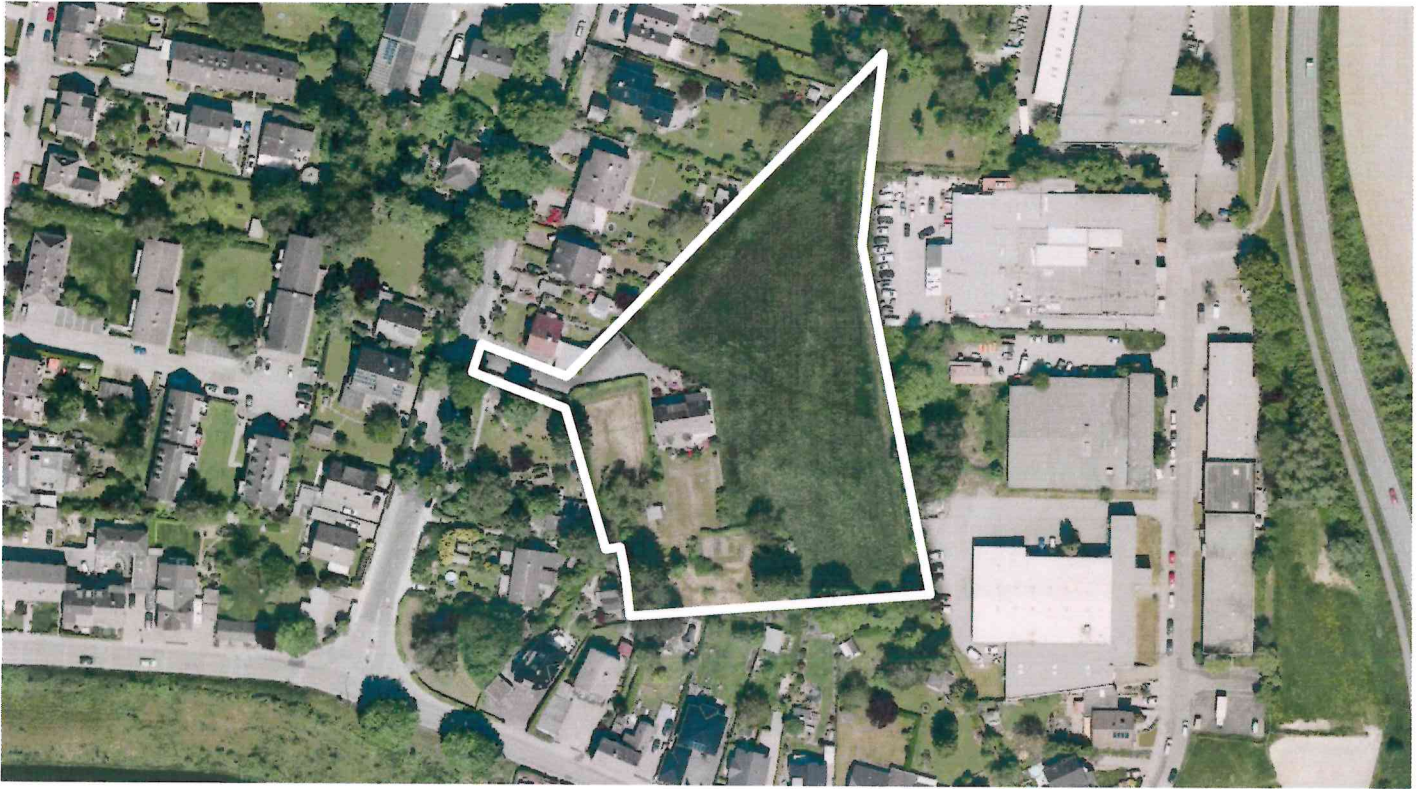
Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst den Kosten für die notwendigen Fachgutachten werden von uns übernommen. Mit der Erarbeitung der Koordination des Bauleitplanverfahrens würden wir das bereits eigebundene Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragen.

Daher beantragen wir hiermit die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Wir würden uns freuen, wenn Sie diesen Antrag zur Beratung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 13.06.2023 und zur anschließenden Verweisung und Beschlussfassung in die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 29.08.2023 aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:  
Entwicklungsstudie Büro ISR





im Auftrag von: Dr. Jörg van Hees  
Klotzbahn 3  
42105 Wuppertal

Ansprechpartner:  
Dr. Jörg van Hees

Bearbeitung durch:



**ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan / Rheinland  
Fon: +492129 / 566 209 - 0  
Fax: +492129 / 566 209 -16

Büro Düsseldorf:  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf  
Fon: +49211 / 936 545 210

mail@isr-planung.de  
www.isr-planung.de

Projekt-Nr.: 22084

Projektleitung: M.Sc. Julia Tesch, Stadtplanerin AKNW

Projektbearbeitung: M. Sc. Jana Bulich

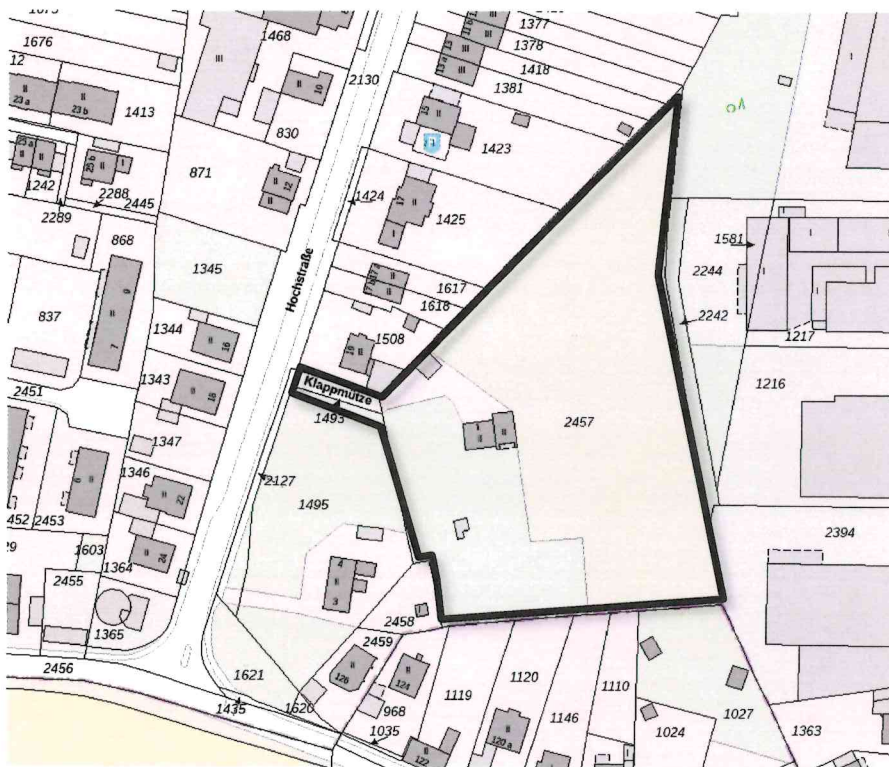
Datum: Februar 2023

Quelle Titelbild: GEOPortal.NRW (<https://www.geoport-nrw/>) Zugriff am 24.05.2022 bearbeitet durch ISR

## Inhalt

<b>01   Einführung</b>	<b>04</b>
<b>02   Lage im Raum</b>	<b>05</b>
<b>03   Plangebiet und Umgebung</b>	<b>06</b>
<b>04   Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>09</b>
<b>05   Verkehr</b>	<b>14</b>
<b>06   Umwelt und Landschaft</b>	<b>16</b>
<b>07   Zusammenfassung</b>	<b>18</b>
<b>08   Bebauungskonzept</b>	<b>19</b>

## Einführung | 01

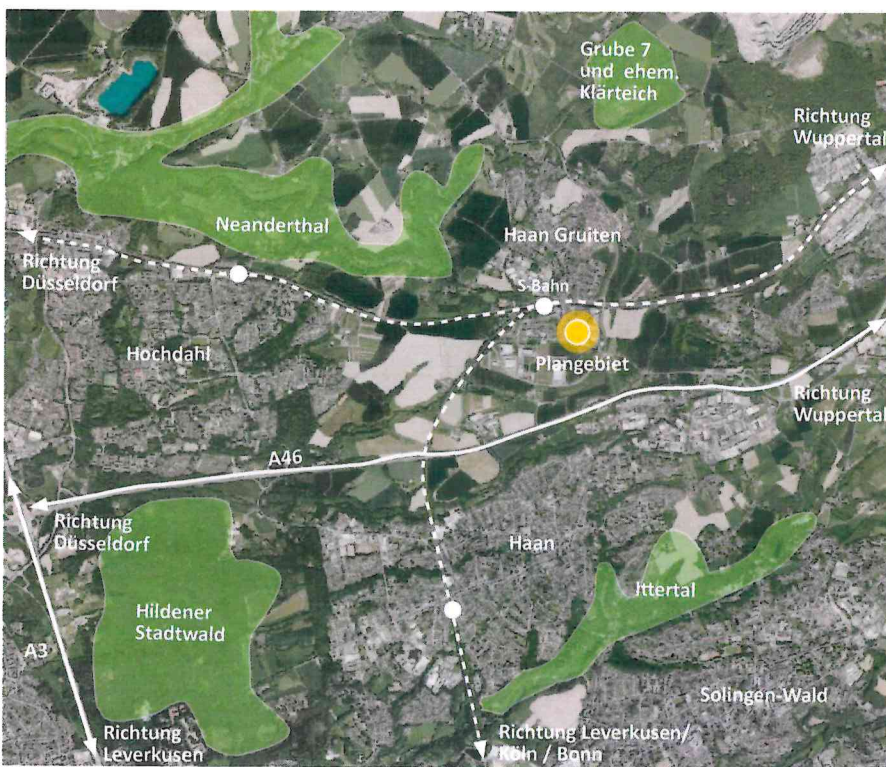


Plangrundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), Zugriff am: 08.06.2022, bearbeitet durch ISR

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,4 ha im nördlichen Stadtteil Haan-Gruiten. Das Plangebiet ist in eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eingebettet. Östlich an die Wiese grenzt ein Gewerbegebiet.

Aufgabe dieser Studie ist es, die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu prüfen und zusammenzustellen. Es sollen Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotenziale insbesondere für eine wohnbauliche Nutzung ermittelt werden.

## Lage im Raum | 02



Plangrundlagen: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 01.06.2022, bearbeitet durch ISR

Haan ist eine Mittelstadt mit ca. 30.260 Einwohnern und liegt im Kreis Mettmann in Nordrhein-Westfalen. Der Stadtteil Haan-Gruitzen befindet sich nördlich der A46 und ist mit einem eigenen S-Bahn-Haltepunkt sehr gut an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr angebunden.

#### Erreichbarkeiten ÖPNV:

Wuppertal HBF in ca. 17 Min.

Leverkusen HBF in ca. 50 Min.

Düsseldorf HBF in ca. 25 Min.

#### Erreichbarkeit MIV:

Wuppertal Stadtmitte in ca. 15 Min.

Leverkusen Stadtmitte in ca. 32 Min.

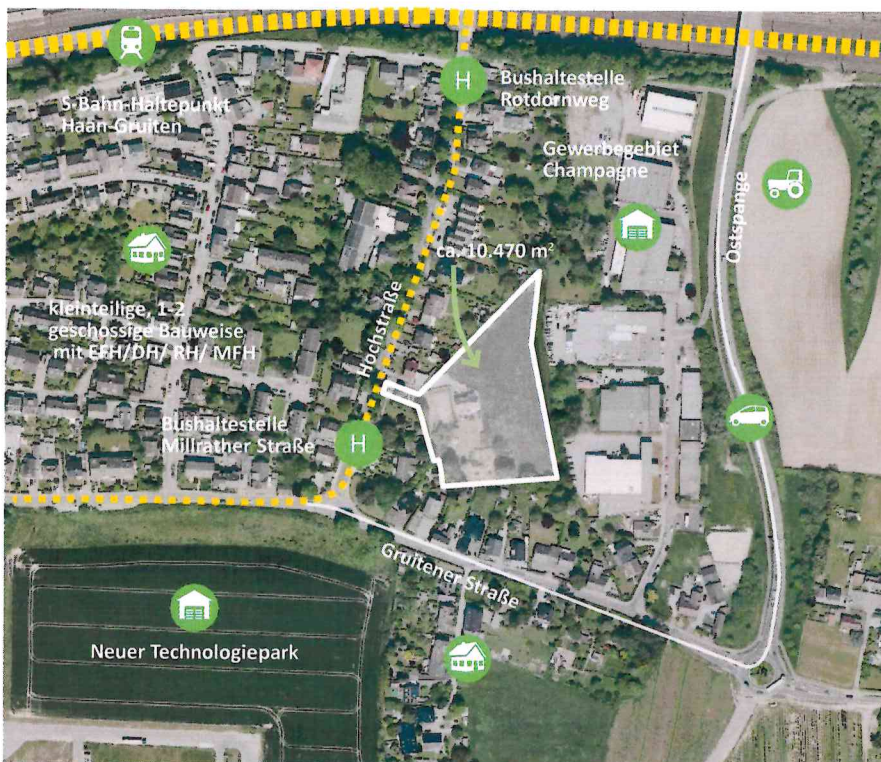
Düsseldorf Stadtmitte in ca. 40 Min.

Weiterhin befinden sich Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung. Der Hildener Stadtwald und das Ittertal in der südlichen Umgebung des Plangebiets und nördlich das Neanderthal und die Grube 7.





## Plangebiet und Umgebung | 03



Plangrundlagen: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 01.06.2022, bearbeitet durch ISR

Das Plangebiet ist in eine kleinteilige 1- bis 2- geschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern eingebettet. Das östlich angrenzende Gewerbegebiet Champagne ist ein Standort mit mittelständischen Gewerbebetrieben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hochstraße. Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle Millrather Straße sehr gut an den ÖPNV angebunden. Der S-Bahn-Haltepunkt mit Verbindungen nach Düsseldorf und Wuppertal befindet sich in fußläufiger Entfernung.



## Plangebiet und Umgebung | 03



Plangrundlagen: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 01.06.2022, bearbeitet durch ISR

Die Erschließung des Flurstücks 2457 erfolgt über einen kleinen Erschließungsstich (Klappmütze).

Auf der Fläche befinden sich ein Wohngebäude mit großzügigem Garten, der östliche Teil ist von einer Wiese geprägt.

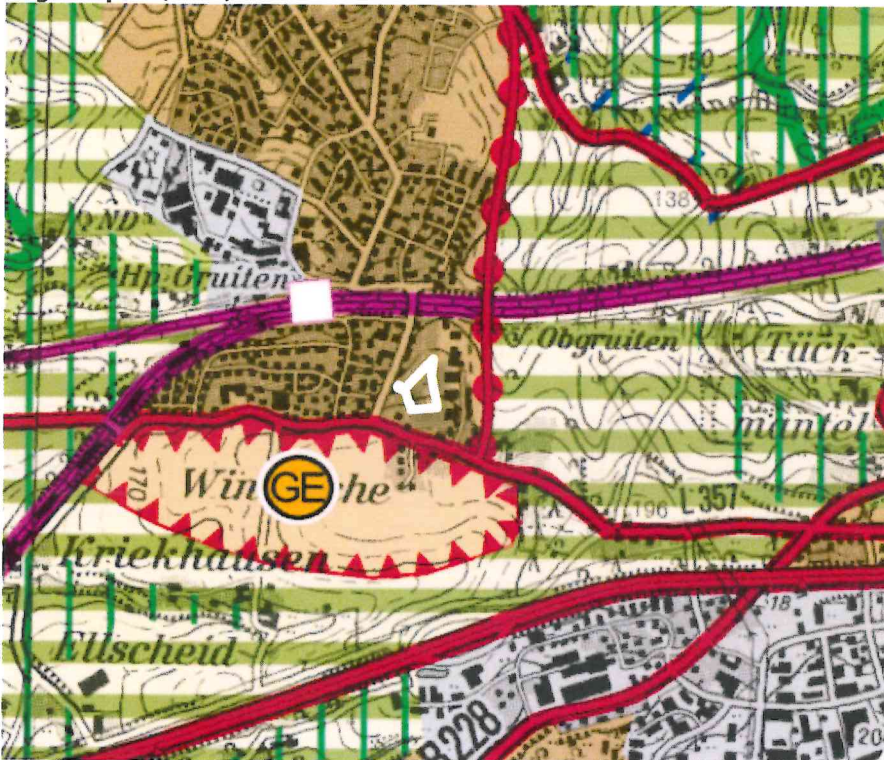


Plangrundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), Zugriff am 01.03.2022 bearbeitet durch ISR  
Quelle Fotos: ISR



## Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

### Regionalplan (2020)



Im Regionalplan Düsseldorf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Südlich der Gruitener Straße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Weiterhin sind die Ostspange und die Gruitener Straße als wichtige Straßen für den großräumigen Verkehr dargestellt.

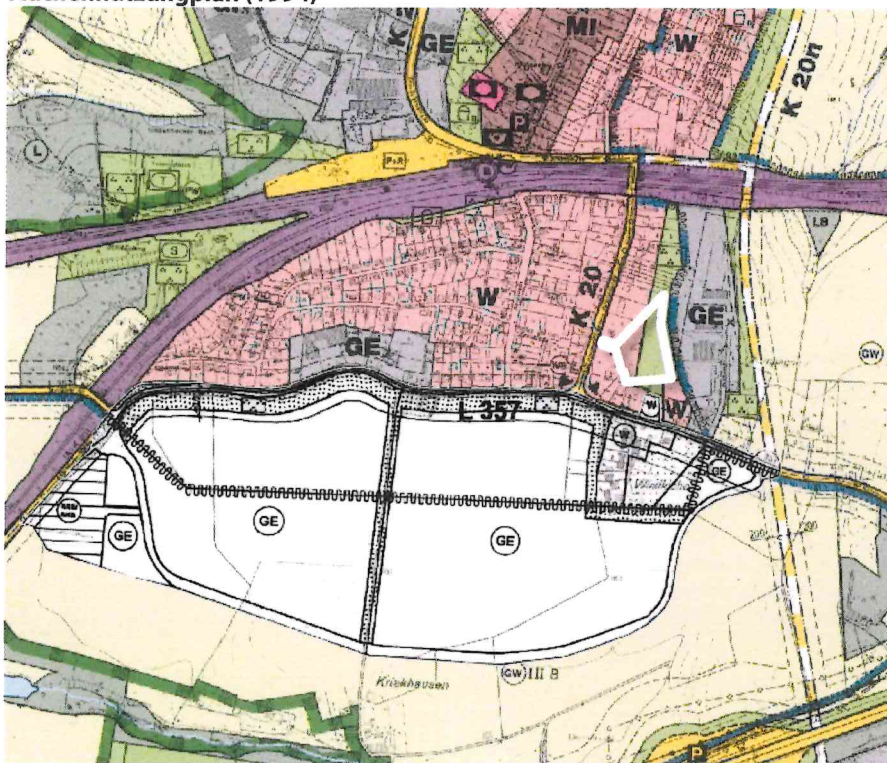
- Allgemeine Siedlungsbereiche
- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- GE Bereiche für GIB inkl. Zweckbindungen, Grossvorhaben, Häfen und Bahnflächen
- Regionale Grünzüge
- Bahnflächen
- Straßen für großräumigen Verkehr
- GIB für zweckgebundene Nutzungen
- Schutz der Natur

Plangrundlage: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>) Zugriff am 24.05.2022 bearbeitet durch ISR



## Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

### Flächennutzungsplan (1994)



Im Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets ist eine Grünfläche dargestellt.

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Gewerbliche Bauflächen (ASB)
- Gewerbliche Bauflächen (GIB)
- Gewerbliche Bauflächen (tzN)
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Wasserflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Flächen für Bahnanlagen

Plangrundlage: Stadt Haan ([http://web.stadt-haan.de/iris/haan\\_online/start.php](http://web.stadt-haan.de/iris/haan_online/start.php)), Zugriff am 25.05.2022, bearbeitet durch ISR

## Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

### Bebauungsplanübersicht

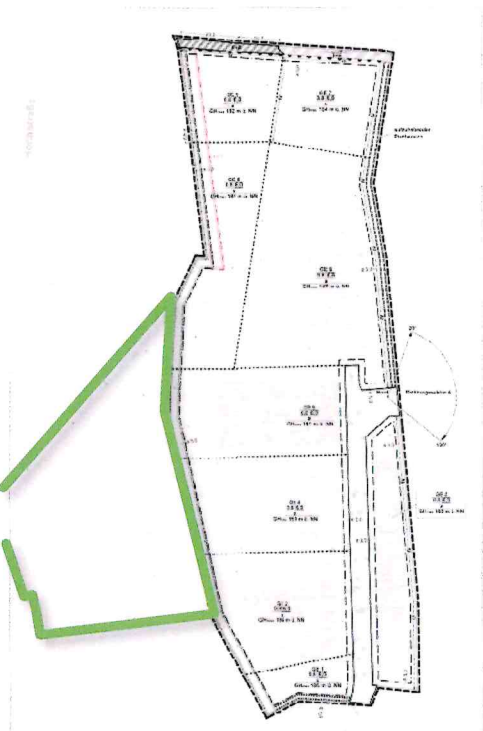


Plangrundlage: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 09.06.2022, bearbeitet durch ISR

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 161 „Gewerbegebiet Champagne“ an das Gebiet.

## Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

### Bebauungsplan Nr. 161 - Haan „Champagne“ - rechtskräftig



Plangrundlage: Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ ([http://web.stadt-haan.de/iris/haan\\_online/start.php](http://web.stadt-haan.de/iris/haan_online/start.php)), Zugriff am 09.06.2022, bearbeitet durch ISR

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ aus dem Jahr 2010 grenzt östlich an das Plangebiet. Er setzt ein Gewerbegebiet und entsprechende Ausgleichsflächen fest. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze wird ein 5,0 m bzw. im nördlichen Teil 8,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser dient dem Erhalt der vorhandenen Bäume und der optischen Trennung der Wohnbebauung vom Gewerbegebiet.

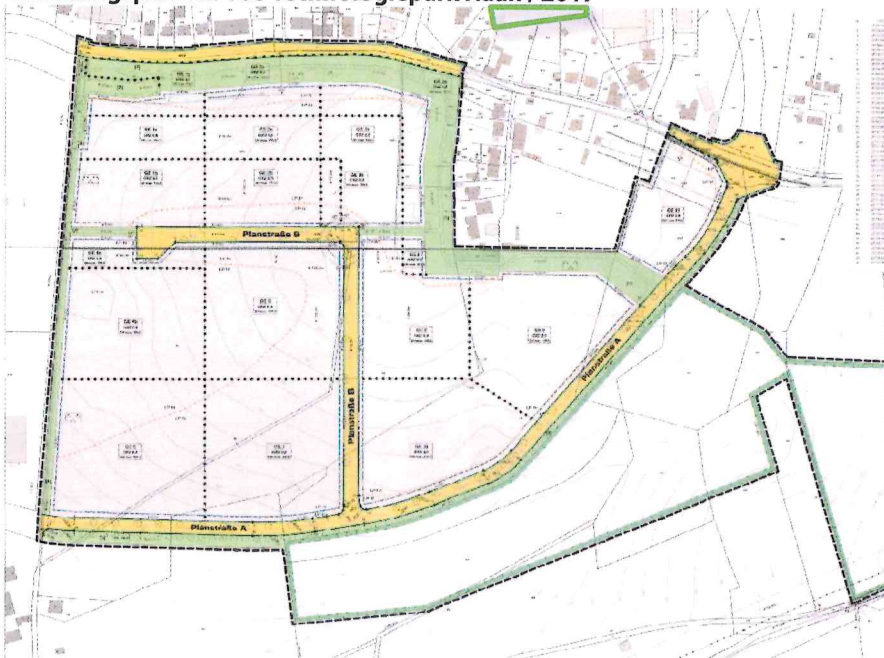
Durch die räumliche Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten gelten im Gewerbegebiet Champagne die Regelungen des Abstandserlasses NRW

- GE 1: Abstandsklasse I - VII ausgeschlossen (Verwaltungs- und Dienstleistungen) (100 m)
- GE 2 - 9: Abstandsklasse I - VI sowie einzelne Geruchsemitenten der Abstandsklasse VII ausgeschlossen (100-200 m)
- GE 3 - 7: Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I - VI zugelassen (Einzelfallentscheidung)

Neben Festsetzungen zum Abstandsklassen nach Abstandsclass sind Emissionskontingente für die Teilgebiete festgesetzt. Diese sind unter Berücksichtigung der bestehenden und schutzwürdigen Wohnnutzung im Umfeld ermittelt. Eine an die Gewerbegebiete heranrückende Wohnnutzung könnte sich unverträglich mit den Festsetzungen der Gewerbegebiete erweisen, da sodann bei einer Ausschöpfung der Emissionskontingente unzulässige Überschreitungen resultieren. Es ist somit anzunehmen, dass eine neue Wohnnutzung nicht näher an die bestehenden Gewerbegebiete heranrücken darf.



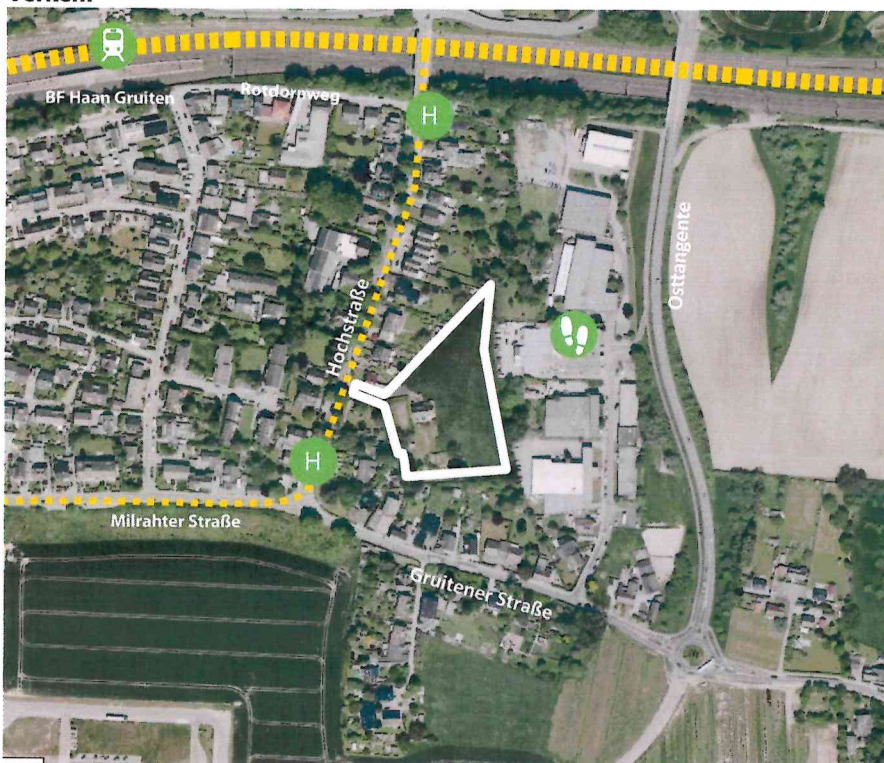
### Bebauungsplan Nr. 168 Technologiepark Haan / 2017



Der Bebauungsplan Nr. 168 Technologiepark Haan grenzt an die südliche Millrather Straße/ Gruitener Straße. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Umrahmt wird das Gebiet von einer öffentlichen Grünfläche. Südlich der Planstraße A ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese dient der Entwicklung von Hochstaudenfluren und Extensivgrünland.

## Verkehr | 05

### Verkehr



Plangrundlage: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 09.06.2022, bearbeitet durch ISR

Das Plangebiet ist über den Bahnhof Haan Gruiten in fußäufiger Erreichbarkeit (Wuppertal, Düsseldorf, Leverkusen, Köln, etc.) sehr gut angebunden. Weiterhin gibt es zwei Bushaltestellen entlang der Hochstraße, die das Plangebiet mit den umliegenden Städten vernetzen (742 Haan- Mettmann// E Mettmann Stadtwald- Haan Gruiten // 01 Haan Gruiten - Hülsberger Busch).

**Bahnhof Haan Gruiten:** 550 m (9 min zu Fuß, 4 min mit dem Auto)

RB 48 (Wuppertal Oberbarmen - Bonn Mehlem)

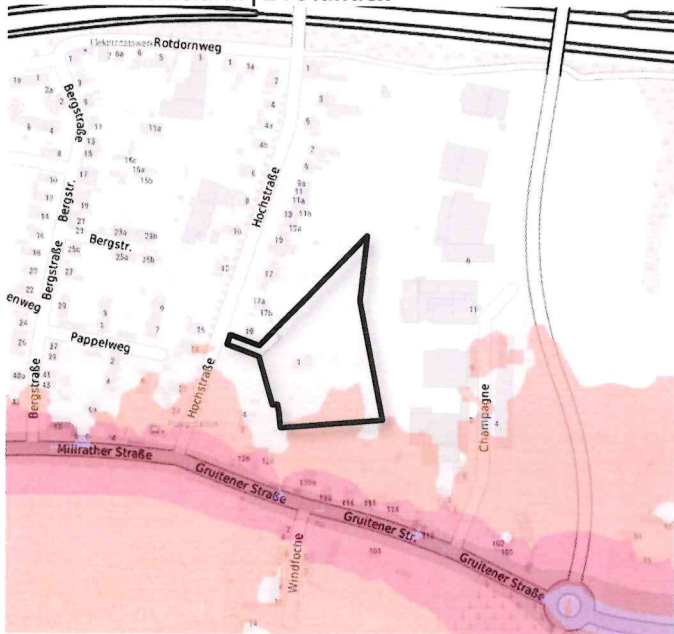
S8 (Hagen - Mönchengladbach)

S68 (Langenfeld - Wuppertal Vohwinkel)

**Haltestellen Rotdornweg** (240 m)

**Milrahter Straße** (100m)

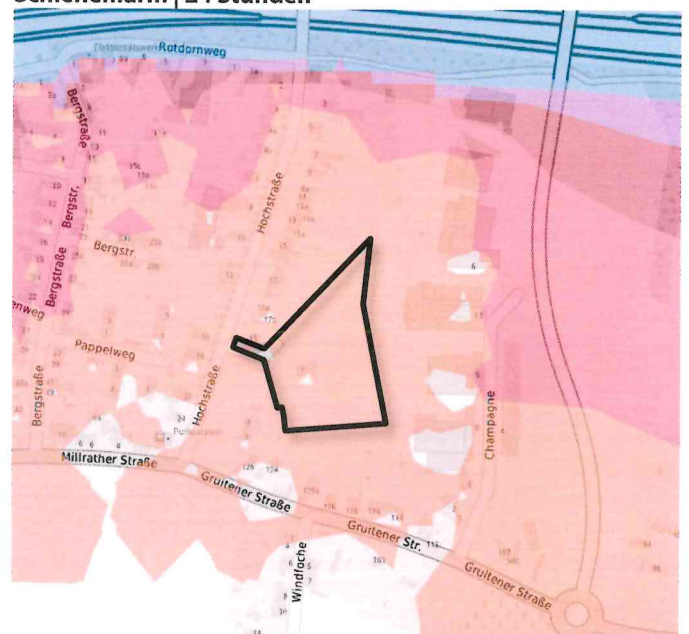
### Straßenverkehrslärm | 24 Stunden



Plangrundlage: Geoportal.NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet ISR

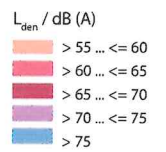
Das Gebiet ist durch die Müllrather Straße/ Gruitener Straße am südlichen Bereich von einer Lärmbelastung von ca. 55- 60 dB (A) betroffen.

### Schienenlärm | 24 Stunden



Plangrundlage: Geoportal.NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet ISR

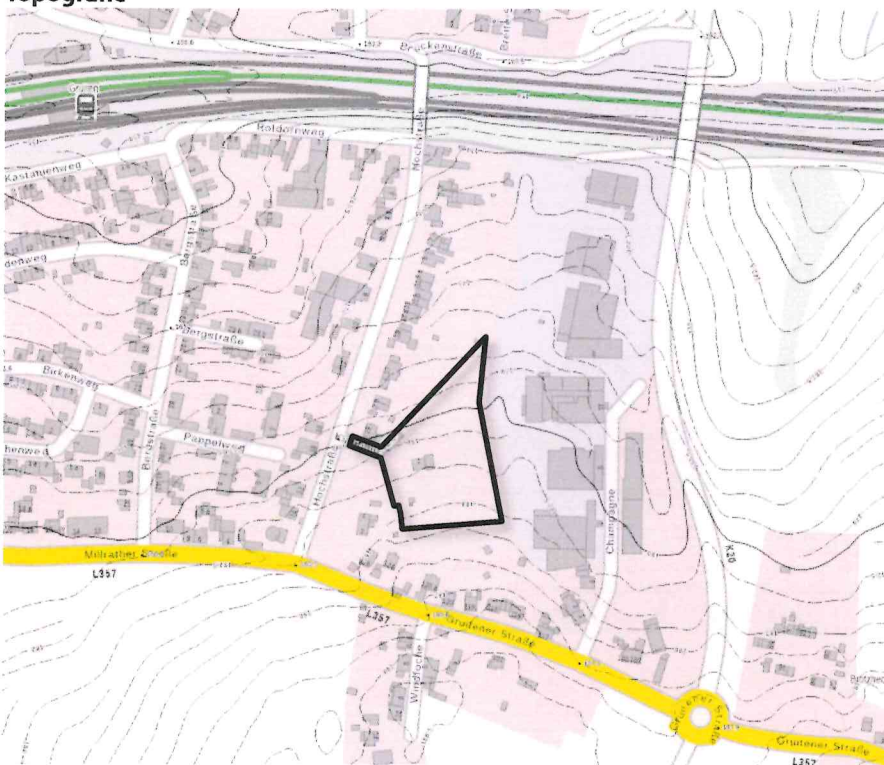
Die nördlich liegende Bahntrasse verursacht eine starke Lärmbelastung. Diese Lärmbelastung verringert sich jedoch gegen Süden und beträgt innerhalb des Plangebiets nur noch 55- 60 dB (A).





## Umwelt und Landschaft | 06

### Topografie



Plangrundlage: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet ISR

Das Plangebiet liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 176 m ü.N.H.N. und steigt nach Süden bis zur Millrather Straße / Gruitener Straße auf ca. 187 m ü.N.H.N. an. Durch die nördliche Bahntrasse entsteht eine Barriere.

Umwelt und Landschaft | 06

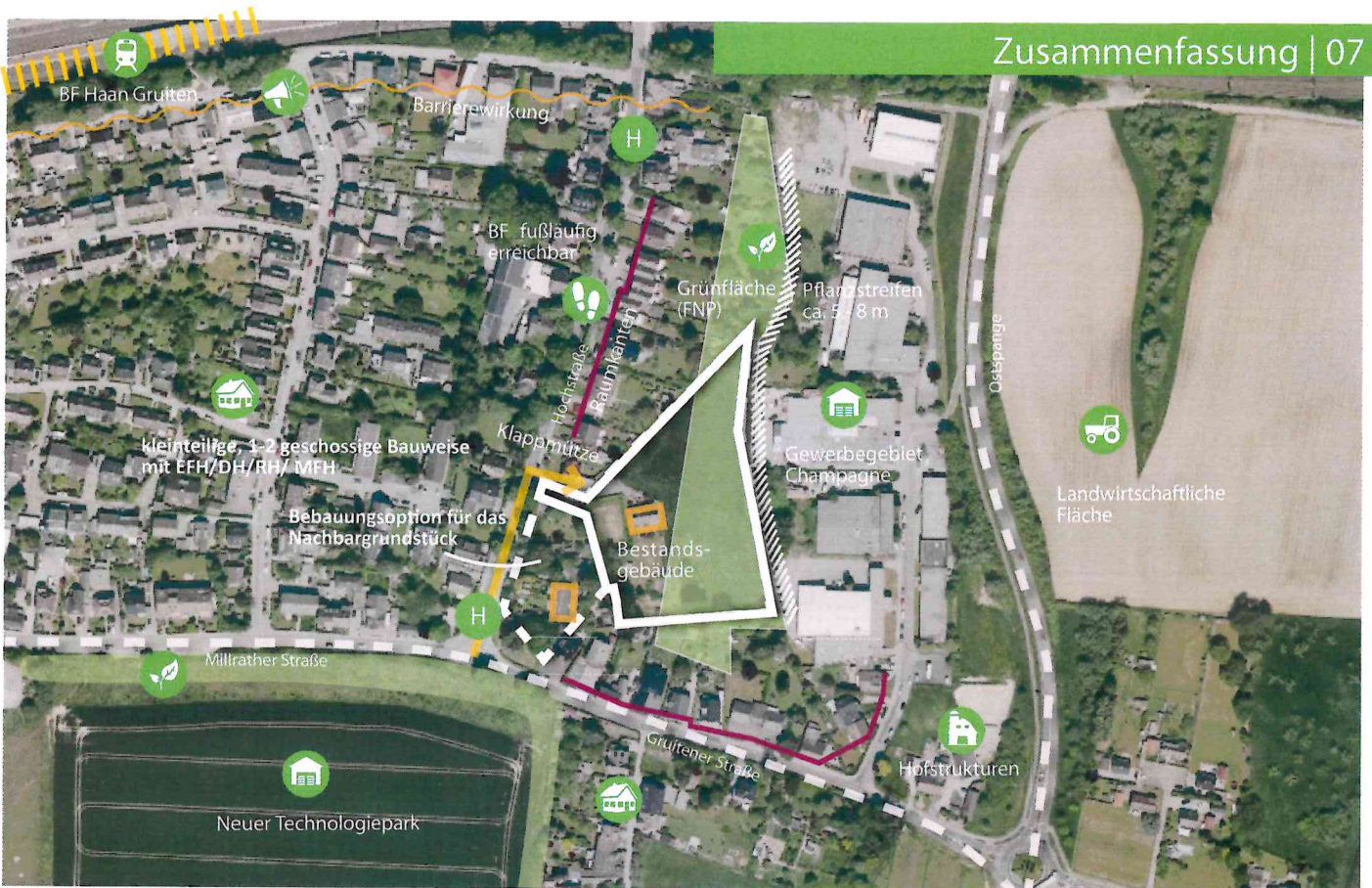
**Starkregengefahren extremes Ereignis**



Die Starkregengefahrenkarte zeigt betroffene Gebiete entlang der Bahntrasse und östlich der Ostspange in einer Senke. Das Gebiet liegt nicht im Gefahrenbereich bei extremen Wetterereignissen.

Plangrundlage: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet ISR

## Zusammenfassung | 07



Plangrundlage: Geoportal.NRW (<https://www.geoportal.nrw/>) Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet durch ISR



**Bebauungskonzept A | 08**



**Flächen:**

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>ca. 10.630 m<sup>2</sup></b>
- Nettobauland	ca. 3.010 m <sup>2</sup>
- private Grünfläche	ca. 7.050 m <sup>2</sup>
- Erschließungsfläche	ca. 570 m <sup>2</sup>

<b>BGF Wohnen</b>	<b>ca. 1824 m<sup>2</sup></b>
<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>5 WE</b>
<b>Doppelhäuser</b>	<b>4 WE</b>
<small>(Berechnung beruht auf II+ Geschossen)</small>	

Plangrundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Zugriff am 05.07.2022 bearbeitet durch ISR

## Bebauungskonzept B | 08



### Flächen:

Grundstücksfläche	ca. 10.630 m <sup>2</sup>
- Nettobauland	ca. 9.885 m <sup>2</sup>
- Erschließungsfläche	ca. 745 m <sup>2</sup>

BGF Wohnen	ca. 1.334 m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser	5 WE

(Berechnung beruht auf II+ Geschossen)