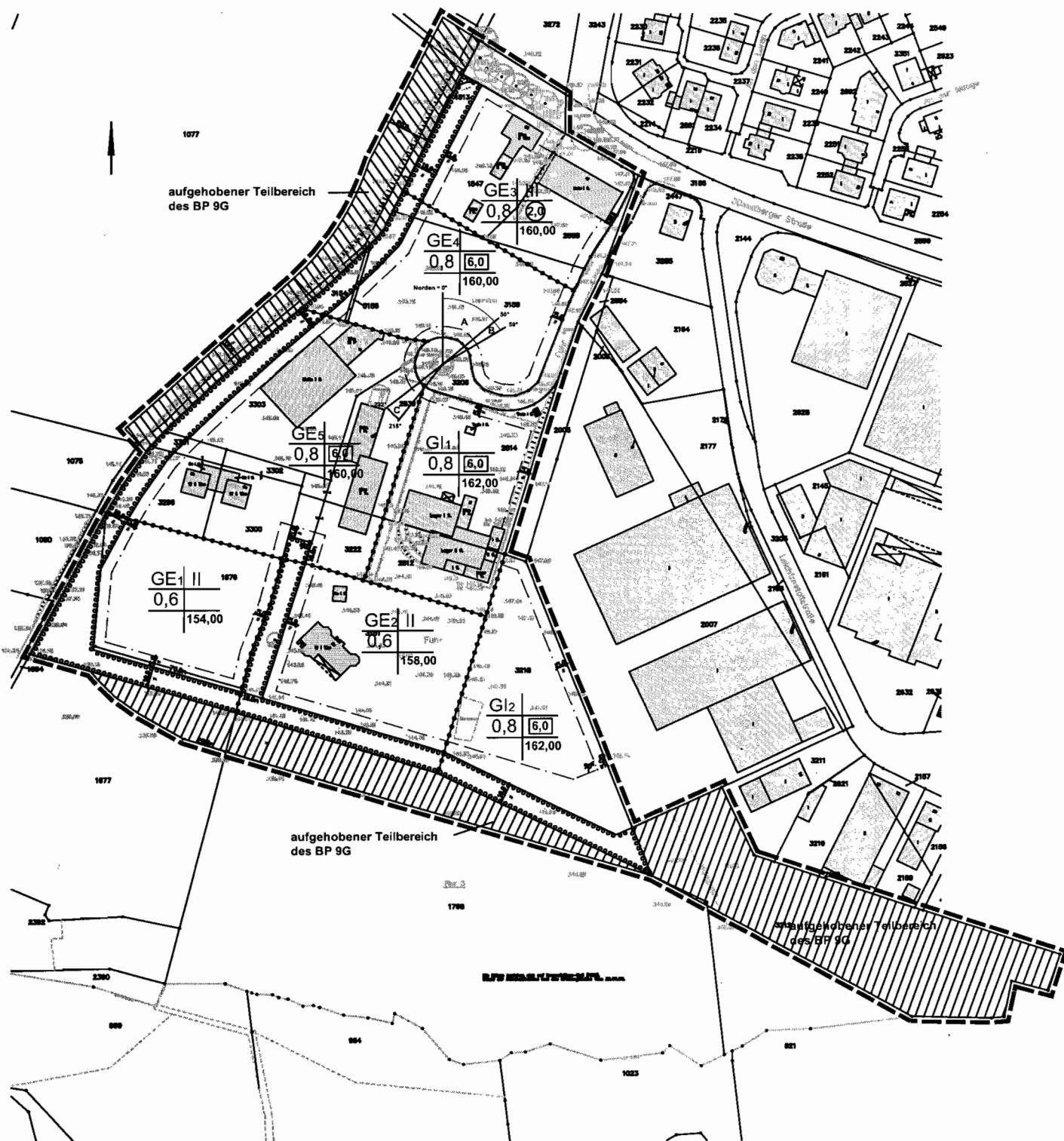




# Bebauungsplan Nr. 126 "Fuhr"



Zeichnung ist unmaßstäblich

## Ergänzende textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) und (10) Bau NVO

##### 1.1 Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 (4) BauNVO

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) wie folgt untergliedert:

##### Gewerbegebiete GE<sub>1-3</sub>

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.

Abweichend hiervon sind in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden. Dies kann z. B. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise.

##### Gewerbegebiete GE<sub>4,5</sub> und Industriegebiete GI<sub>1,2</sub>

In den Gewerbegebieten GE<sub>4,5</sub> sowie in den Industriegebieten GI<sub>1,2</sub> sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsgrades nicht zulässig. Zusätzlich sind folgende Geruchsemittenten aus der Abstandsklasse VII ausgeschlossen:

Ifd. Nr. 204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
Ifd. Nr. 207	Autolackierereien
Ifd. Nr. 216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Ifd. Nr. 221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

Abweichend hiervon sind in den Gewerbegebieten GE<sub>4,5</sub> und in den Industriegebieten GI<sub>1,2</sub> die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden. Dies kann z. B. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise.

##### 1.2 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 (5), (6), (9) und (10) BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> – GE<sub>5</sub> nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> – GE<sub>5</sub> zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet sein,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Plangebiet gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben jeweils zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> – GE<sub>5</sub>

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Industriegebieten GI<sub>1</sub> – GI<sub>2</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Industriegebieten GI<sub>1</sub> – GI<sub>2</sub>

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Plangebiet gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben jeweils zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung gemäß § 16 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ, nur GE<sub>3</sub>), die Baumassenzahl (BMZ, ausgen. GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Maximalwerte durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch einzelne untergeordnete bauliche Anlagen oder durch untergeordnete Nebenanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

## **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den GE<sub>1</sub>- und GE<sub>2</sub>- Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder vergleichbar sightdurchlässigen Metallzäunen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Die im Westen und Süden des Plangebiets festgesetzte private Pflanzfläche ist ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten des Waldsaums in durchmischter Anordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **5. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden für die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplans die folgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> gemäß DIN 45691 festgesetzt, die weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschritten werden dürfen:

### Emissionskontingente tags und nachts

Baugebiet	Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	tags	nachts
	(06.00-22.00 Uhr)	(22.00 - 06.00 Uhr)
GE <sub>1</sub>	45	35
GE <sub>2</sub>	45	35
GE <sub>3</sub>	50	36
GE <sub>4</sub>	52	37
GE <sub>5</sub>	54	38
GI <sub>1</sub>	54	42
GI <sub>2</sub>	54	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

#### Zusatzkontingente tags und nachts nach DIN 45691: 2006-12

Sektor	Winkelbereich Norden ⇒ 0°	$L_{EK \text{ zus.tags}}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK \text{ zus.nachts}}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
A	0° + 50°	2	3
B	50° + 59°	1	2
C	218° + 232°	20	18

(Bezugspunkt-Koordinaten x: 2570149,54; y: 5676396,16)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen Einzelgenehmigungsverfahrens, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist nicht zulässig.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der *schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 des Ing.-Büros Rehm, März 2010* (Anlage1 der Begründung zum Bebauungsplan) zu Grunde.

## II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

### 1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der GE<sub>1</sub>- und GE<sub>2</sub>- Gebiete sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch durch Begrünung/Bepflanzung anzulegen.

### 2. Einfriedigungen

In den Baugebieten sind nur sightdurchlässige Einfriedigungen bis max. 2 m Höhe, Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie Kombinationen aus diesen Einfriedigungsarten zulässig.

### 3. Werbeanlagen

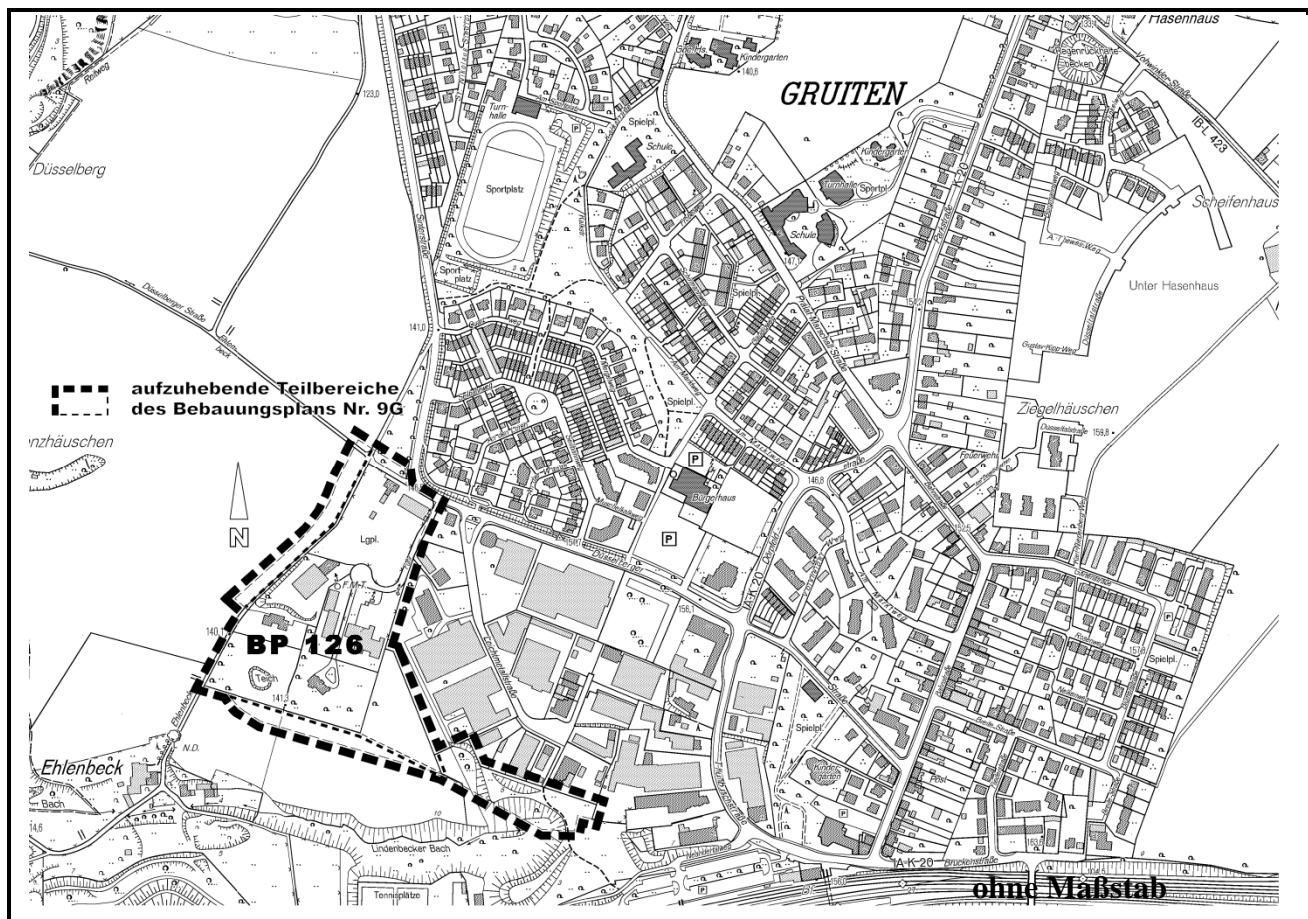
Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Firmen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>. Wechselwerbeanlagen, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie sog. Skybeams sind unzulässig.



## Bebauungsplan Nr. 126 „Fuhr“ als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### Begründung

in der Fassung vom 25.03.2010



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1: 5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.11.1997, Nr. L 31 / 97

## **Gliederung**

- 1. Lage des Plangebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation, geltendes Planungsrecht**
  - 2.1 Anlass und Ziel der Planung**
  - 2.2 Bauleitplanverfahren**
- 3. Planinhalte**
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.2 Bauweise**
  - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
  - 3.4 Gestalterische Festsetzungen**
  - 3.5 Verkehrsflächen**
  - 3.6 Grünordnerische Festsetzungen**
- 4. Umweltschutz**
  - 4.1 Stadtökologie**
  - 4.2 Immissionsschutz**
  - 4.3 Altlasten / Altablagerungen**
- 5. Verkehrserschließung, Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**
- 6. Bodenordnende Maßnahmen**
- 7. Finanzierung**
- 8. Aufhebung bestehenden Planungsrechts**
- 9. Städtebauliche Kennwerte**

### **Verfahrensvermerke:**

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit dem Entwurf des Bauleitplanes öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugestimmt.

Haan, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Im Auftrag:

(Rautenberg)

Stadtoberbaurat

## 1./ Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 liegt in Gruiten am südwestlichen Rand des Gewerbe-/Industriegebiets südlich der Düsseldorf Straße. Es umfasst den westlichen, noch rechtskräftig verbliebenen Teil des Bebauungsplans Nr. 9G aus dem Jahre 1974.

## 2./ Städtebauliche Ausgangssituation, geltendes Planungsrecht

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Haan stellt den Bereich Fuhr als Gewerbe- und Industriegebiet dar, welches die Kuppen- bzw. die oberen Hanglagen des Geländes einnimmt und von einem Grünflächenstreifen umrahmt wird. Die südlich anschließenden, tiefer gelegenen Flächen mit stärkerer Hangneigung sind ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Als südliche, landschaftsgerechte Eingrünung des alten Bebauungsplans Nr. 9G ist zudem noch ein Waldstreifen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 9G aus dem Jahre 1974 wurde aufgestellt, um am Standort der ehemaligen Dolomit-Aufbereitungsanlage eine gewerblich-industrielle Nachfolgenutzung zu etablieren. Dem entsprechend wird im wesentlichen ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

In den 1980-iger Jahren wurde nördlich der Düsseldorf Straße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 ein als Reines Wohngebiet festgesetztes Baugebiet ("Düsseldorf I") entwickelt, dessen planerische Vorwegnahme bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G enthalten ist: Dieser setzt einen 50 m breiten Geländestreifen südlich der Düsseldorf Straße als Gewerbegebiet fest, welches zum Schutz des Wohngebiets ausschließlich nicht störenden Nutzungen vorbehalten ist. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt hier 2-3. Die GRZ beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 2,0 festgesetzt.

Die festgesetzten Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 9G reichen weit in den Talraum des Ehlenbecker Bachs hinein und überschreiten die Darstellungen des FNP deutlich. Der weitaus größte (östliche) Teil des Bebauungsplans Nr. 9G ist inzwischen durch den Bebauungsplan Nr. 92 ersetzt worden (rechtskräftig seit dem 31.08.1984). Zwischen den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen sowie größtenteils auch zur offenen Landschaft hin ist im Bebauungsplan Nr. 9G eine nicht überbaubare Fläche von 10 m Breite festgesetzt. Der westliche Abschluss im Bereich des Weges „Ehlenbeck“ wird durch eine geplante Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 9G nicht enthalten.

Bis auf die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Hochregallagers an der Leichtmetallstraße sind die Flächen des Plangebiets mit Gewerbebetrieben, im Süden mit betrieblich zugehörigen Wohngebäuden bebaut und über die zentral gelegene Stichstraße „Fuhr“ erschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 126** „Düsseldorf / Fuhr“ wurde am 01.10.1985 als Ersatz für den rechtskräftig verbliebenen Teil des Bebauungsplans Nr. 9G gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 umfasst eine Gesamtfläche von **ca. 65.000 m<sup>2</sup>**.

Nachdem die Betriebs zugehörigen Wohngebäude noch in den 1990-iger Jahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9G genehmigt worden waren, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 126 vorerst nicht weiter geführt.

### 2.1 / Anlass und Ziel der Planung

Drei im Plangebiet angesiedelte Betriebe beabsichtigen derzeit, im Rahmen von Betriebserweiterungen bzw. -zusammenlegungen neue Gebäude zu errichten:

- Die im Osten des Plangebiets gelegene, als Industriebetrieb einzustufende Firma "Bergische Elektrochemie" beabsichtigt, das Flurstück 3218 (zwischen dem Hochregallager an der

Leichtmetallstraße und dem westlich gelegenen Betriebs zugehörigen Wohngebäude) zu erwerben und hierauf seinen Betrieb zu erweitern. Das Vorhaben dient der Standortsicherung und -entwicklung des ansässigen Betriebs.

- Ein weiteres Vorhaben im Norden des Plangebiets befasst sich mit der Planung eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes nebst einem angeschlossenen Lagergebäude auf dem Flurstück 1547 als Ersatz des vorhandenen Gebäudes Düsseldorf Straße Nr. 43. Mit dieser Planung ist beabsichtigt, den bislang auf zwei Standorte verteilten Betrieb am Standort Gruiten zusammenzufassen und zusätzlich einen weiteren Betrieb anzusiedeln. Der Eckbereich Düsseldorf Straße / Ehlenbeck ist besonders sensibel hinsichtlich der optischen Wirkung in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum. Aus diesem Grunde besteht an dieser Stelle ein entsprechender städtebaulicher Regelungsbedarf, welcher im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 126 in dem o. g. Pflanzstreifen entlang des Weges „Ehlenbeck“ seinen Ausdruck findet.
- Eine im Südwesten des Plangebiets gelegene Firma plant, im Rahmen einer Betriebserweiterung ein weiteres Gebäude zu errichten. Vorgesehen sind hier Entwicklungs-, Verwaltungs- und Präsentations- bzw. Schulungsnutzungen in repräsentativer Architektur.

Die o. g. Vorhaben sind nunmehr Anlass, die Planung fortzuführen.

Ziel der Bauleitplanung ist, die Festsetzungen zu Baugebieten und Nutzungstypen gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften und sonstigen Rahmenbedingungen neu zu fassen:

Mit den getroffenen Festsetzungen wird zum einen der Erkenntnis Rechnung getragen, dass eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G vorgesehene Flächenerschließung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum realisierbar ist.

Die entwässerungstechnischen Zwänge, hier vor allem die hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasser-Rückhalteanlagen stehen im südlichen Plangebiet einer für Gewerbegebiete wünschenswert hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke entgegen. Die Baugebiete entsprechen im wesentlichen dem bis zu diesem Zeitpunkt unter diesen Vorgaben realisierten Bestand, welcher somit auch die Struktur des festzusetzenden Gewerbe-/Industriegebiets vorgibt.

Ebenfalls erforderlich wird eine Neufassung der Festsetzungen zur Art der Bebauung:

Nach Einschätzung der Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sind die im Plangebiet angesiedelten Firmen auf Grund ihres Emissionscharakters als Gewerbebetriebe einzustufen. Auch die seinerzeit bei der Bezirksregierung Düsseldorf ansässige Immissionsschutzbehörde (früheres Staatl. Umweltamt) regt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW an, welche eine Ansiedlung von stark emittierenden "klassischen Industriebetrieben" ausschließt.

Diese "Heruntergliederung" bedeutet, dass eine Festsetzung als (eingeschränktes) Industriegebiet mit dem § 9 (1) BauGB und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar ist (Beschl. des BVerwG v. 6.5.1993 - 4 NB 32.92):

Industriegebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Betrieben, welche wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind.

Eine Beibehaltung der Festsetzung "Industriegebiet" auch auf den übrigen Flächen würde bedeuten, dass die Planung nicht umsetzbar wäre, da stark emittierende (Industrie-) Betriebe auf Grund der Bestandsvorgaben in diesem Bereich gar nicht angesiedelt werden können. Eine nicht umsetzbare Planung hätte u. U. die Nichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Die im Bebauungsplan Nr. 9G als Industriegebiete festgesetzten Flächen werden aus diesen Gründen im Bebauungsplan Nr. 126 als Gewerbegebiete festgesetzt.

Eine Ausnahme stellen die vorhandenen und geplanten Betriebsflächen der "Bergischen Elektrochemie" dar: Dieser Betrieb ist auf die Herstellung von organischen Stoffen für die elektrochemische Industrie spezialisiert (Zusätze zur Optimierung von galvanischen Beschichtungsprozessen).



Mit einer Kapazität von 340 L/Std. handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Anlage nach der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz ("4. BImSchV"), in welcher umweltschädliche Chemikalien gelagert und verarbeitet werden. Grundlage für die Betriebsgenehmigung ist der Nachweis entsprechender Vorkehrungen u. a. nach Maßgabe der Störfallverordnung. Die bisherigen Betriebs- und Baugenehmigungen erfolgten auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9G, welcher hier ein Industriegebiet festsetzt.

Die vorhandenen und geplanten Betriebsflächen der "Bergischen Elektrochemie" werden deshalb weiterhin als Industriegebiet festgesetzt, auch wenn der Betrieb, gemessen an seiner absoluten Größe bzw. an seinem im Verhältnis zu "typischen" Industriebetrieben relativ geringen Emissions- bzw. Störungsgrad, mit den in den angrenzenden Gewerbegebieten gelegenen Firmen vergleichbar ist. Das festgesetzte Industriegebiet schließt unmittelbar an die östlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 92 ebenfalls als Industriegebiet festgesetzten Flächen des Hochregallagers an der Leichtmetallstraße an.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zum reinen Wohngebiet an der Düsselberger Straße sind die von den Baugebieten ausgehenden Emissionen durch Festsetzungen zu begrenzen: Diese erfolgen

- durch Gliederung der Bauflächen nach dem Abstandserlass Nordrheinwestfalen, wobei eine Abstufung der festgesetzten Abstandsklassen den jeweiligen Störgraden entsprechend zum benachbarten reinen Wohngebiet erfolgt.
- durch Begrenzung der Schallemissionen mittels Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ). Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung als Vorgabe für die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet, welche als Anlage 1 (*Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Andreas Rehm, März 2010*) dieser Begründung beigefügt ist.

Außerdem sind Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung zu treffen. Hierbei sind insbesondere entwässerungstechnische Rahmenbedingungen maßgebend:

- Die Entwässerung der Baugebiete im Freigefälle in den vorhandenen Kanal in der Düsselberger Straße und
- die Begrenzung der maximal überbaubaren / versiegelbaren Flächen auf das in der hydraulischen Bemessung der Rückhalteanlagen vorgesehene Stauvolumen.

Aus diesem Grunde werden für die an den Talraum des Ehlenbecker Baches grenzenden Gewerbegebiete, welche ausschließlich nicht störenden Nutzungen sowie (als Ausnahme) betriebszugehörigem Wohnen vorbehalten bleiben sollen, verminderte Grundflächenzahlen (0,6) festgesetzt.

Der Landschaftsraum im Nahbereich des Plangebiets ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, darüber hinaus aber auch durch das Landschaftsschutzgebiet des Ehlenbecker Bachtals und das westlich gelegene FFH-Gebiet Neandertal charakterisiert. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden deshalb Festsetzungen getroffen, um die exponiert auf einer Kuppe gelegenen Baugebiete hinsichtlich ihrer optisch negativen Wirkung abzumildern:

- Die Baugebiete werden dahin gehend gegliedert, dass der südwestliche Bereich für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie für den Betrieben zugeordnete Betriebsleiter-Wohngebäude vorbehalten bleibt. Hierdurch wird eine Verringerung der Nutzungsdichte und der Bodenversiegelung als Übergangsbereich zur freien Landschaft bewirkt.
- Für die an den Außenbereich grenzenden Grundstücke werden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Im Südwesten wird der bislang außerhalb des Bebauungsplans Nr. 9G gelegene Teil des Flurstücks 1676 (private Freifläche, ca. 500 m<sup>2</sup>) ebenfalls als Pflanzfläche in den Plangeltungsbereich einbezogen um so eine einheitliche, planungsrechtliche Zuordnung des betroffenen Grundstücks zu erzielen und gleichzeitig die ökologische Wirksamkeit der Pflanzfläche zu erhöhen.

Schließlich wird auf die Festsetzung einer zusätzlichen, äußeren Erschließungsstraße verzichtet: Die verkehrstechnische Erforderlichkeit dieser mit nur einseitiger Erschließungsfunktion ausgestatteten Verkehrsfläche entfällt auf Grund der bestehenden und ausreichenden Erschließung über die Stichstraße „Fuhr“.

Diese Festsetzung einer Verkehrsfläche sowie die ebenfalls im alten Bebauungsplan Nr. 9G festgesetzten Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen werden im Rahmen des Planverfahrens aufgehoben. Da für diese Flächen kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, werden sie mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 126 wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet.

## **2.2 / Bauleitplanverfahren**

Auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung des *Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) m. W. v. 1.1.2007 wurde eine neue Rechtsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren geschaffen. Hierdurch ergeben sich im Rahmen des neu hinzugefügten § 13a BauGB Vorteile hinsichtlich des Umfangs der erforderlichen Verfahrensschritte.

Im Falle des Bebauungsplans Nr. 126 ist es sinnvoll, die durch diese Gesetzesänderung ermöglichten Verfahrensvereinfachungen auch in Anspruch zu nehmen, da kein neues Baugebiet geplant, sondern lediglich ein bestehendes Baugebiet überplant wird. Dies geht aus der Gegenüberstellung der im Rahmen des BP Nr. 9G und des BP 126 festgesetzten Flächen deutlich hervor:

<b>Bebauungsplan/ Nutzungen</b>	<b>Nr. 9G</b>	<b>aufzuhebende Flächen des BP 9G außerhalb des BP 126</b>	<b>Nr. 126</b>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.700 m <sup>2</sup>	-	ca. 400 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 3.600 m <sup>2</sup>	-	ca. 27.200 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	ca. 56.000 m <sup>2</sup>	-	ca. 11.800 m <sup>2</sup>
Fläche für Gehölzpflanzungen	-	-	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft (bestehende Nutzung)	-	ca. 9.800 m <sup>2</sup>	-
Wald (bestehende Nutzung)	-	ca. 8.800 m <sup>2</sup>	-
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 64.300 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 18.600 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 46.400 m<sup>2</sup></b>

Gemäß § 13a (1, Nr. 2) BauGB ist für städtebauliche Planungen, die der Innenentwicklung dienen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden sollen, eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von **20.000 m<sup>2</sup>** bis weniger als **70.000 m<sup>2</sup>** festgesetzt wird. Ab einer Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich.

### **Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 3 zu dieser Begründung)**

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wurde daher die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich. Durch diese Vorprüfung wird auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien abgeschätzt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da das Planverfahren eine bereits bestehende, rechtskräftige Planung fort entwickelt und hierbei in seinen geplanten Baugebieten und damit in seinen potentiellen Umweltauswirkungen hinter den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 zurückbleibt, werden die Prüfkriterien der Anlage 2 zum BauGB durch den Bebauungsplan erfüllt.

Mit Schreiben vom 22.08.2007 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung der Planung unterrichtet und zur frühzeitigen Äußerung insbesondere auch zu den Kriterien, welche sich aus der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB ergeben, aufgefordert. *(Da zu diesem Zeitpunkt der Entwurfsstand vom Oktober 2007 maßgeblich war, wurden als zulässige Grundfläche nicht 30.000 m<sup>2</sup> sondern 27.200 m<sup>2</sup> angegeben. Dies hat jedoch auf die Bauleitplanung keine Auswirkung, da keine erheblichen Auswirkungen der zusätzlich geplanten, nicht störenden gewerblichen Nutzung in Bezug zu den Kriterien der Anlage 2 des BauGB zu erwarten sind, die zulässige Grundfläche immer noch weit unterhalb der Obergrenze von 70.000 m<sup>2</sup> liegt und ein Kompensationserfordernis gemäß § 1a (3) BauGB generell nicht besteht, da Eingriffe innerhalb des Plangebiets bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9G zulässig waren.)*

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Erkenntnisse vorgebracht, welche gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen. Deshalb wurden gemäß § 13a (2) BauGB die Vorschriften des § 13 (2 und 3, Satz 1) BauGB über das vereinfachte Verfahren angewendet:

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen; der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Des Weiteren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, von der zusammenfassenden Erklärung und von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen.

### **Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Die im Bebauungsplan Nr. 126 enthaltenen Bauflächen gehen über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus. Deshalb ist der Flächennutzungsplan im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB anzupassen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Haan einen Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Fuhr“ erarbeitet und hierzu die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 32 (1) LPlG beteiligt.

Die Bezirksregierung weist in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2009 darauf hin, dass das Plangebiet der 25. FNP-Änderung innerhalb der 300m-Pufferzone des FFH-Gebiets „Neandertal“ liegt. Als Voraussetzung für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme fordert sie demnach das Ergebnis einer *FFH-Verträglichkeitsprüfung* in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann. Die Untere Landschaftsbehörde habe gemäß Nr. 5.2 der FFH-Verwaltungsvorschrift darüber zu entscheiden, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist, oder nicht. Für den Fall, dass diese Entscheidung negativ ausfällt, ist dies mittels einer sogenannten *FFH-Vorprüfung* zu begründen.

Nach Erörterung und fachlicher Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann hat die Stadt Haan eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, da offensichtliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets Neandertal nicht zu erkennen waren. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung bestätigt diese Einschätzung:

Für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans kommt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden können und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung deshalb nicht erforderlich ist. Die FFH-Vorprüfung wurde zusammen mit einer entsprechend positiven Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde der Bezirksregierung übermittelt.

Mit Schreiben vom 03.09.2009 akzeptiert die Bezirksregierung Düsseldorf die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung: In ihrer abschließenden Stellungnahme zur landesplanerischen Anfrage gemäß § 32 (1) LPlG teilt die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

### 3. Planinhalte

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### • Art der baulichen Nutzung

Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet. Folglich werden als Art der baulichen Nutzung, entwickelt aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G, Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt.

Unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) werden die Industrie- und Gewerbegebiete gegliedert. Der Abstandserlass gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die auf der Grundlage der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile, oder erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in den umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da diese Abstände im Bebauungsplan auf Grund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Abstandsklassen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Zum Schutz der nördlich des Bebauungsplans Nr. 126 angrenzenden reinen Wohnbebauung werden im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet Betriebe aller Abstandsklassen (I-VII) ausgeschlossen. Somit sind in diesem Bereich primär nur Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können in diesem Gewerbegebiet auch Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den schutzwürdigen Wohngebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden. Dies kann z. B. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise. Durch diese Festsetzung soll Betrieben und Anlagen eine Ansiedlungsmöglichkeit in den geplanten Baugebieten eingeräumt werden, deren Betriebstyp im Abstandserlass aus dem Jahre 2007 ein unzulässiger Störungsgrad zugeordnet wurde. Somit kann z.B. auf Grund der fortschreitenden technischen Entwicklung oder anderer spezifischer Gegebenheiten die Feststellung der Verträglichkeit des jeweiligen Betriebes mit den benachbarten Nutzungen, und damit die Zulassungsfähigkeit des jeweiligen Betriebes in der Einzelfallentscheidung erfolgen.
- b) In den südlichen Gewerbegebieten werden ebenfalls Betriebe aller Abstandsklassen (I-VII) ausgeschlossen. Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass auf diesen Flächen bereits Betriebs zugehörige Wohnnutzungen als genehmigter Bestand vorhanden sind so dass die im Übergang zum Talraum des Ehlenbecker Baches gelegenen Flächen gleichermaßen den unter (a) genannten, nicht wesentlich störenden Nutzungen vorbehalten bleiben müssen.
- c) In den übrigen Industrie- und Gewerbegebieten sind Betriebe der Abstandsklasse VII bis auf Ausnahme besonders geruchsemitterender Betriebe zulässig. Ausnahmsweise können in diesen Baugebieten auch Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn wie unter a) beschrieben, im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass in den schutzwürdigen Wohngebieten keine unzulässigen Störungen hervorgerufen werden.

Mit der Einbeziehung auch des Betriebs der "Bergischen Elektrochemie" in die emissionstechnisch weit gehende "Heruntergliederung" wird klargestellt, dass alle im Plangebiet vorhandenen oder geplanten Betriebe in emissionstechnischer Hinsicht das nördlich angrenzende reine Wohngebiet zu berücksichtigen haben und dies auch können. Die "Bergische Elektrochemie" ist zwar unter dem Aspekt ihres (niedrigen) Emissionsgrades mit einem "nicht wesentlich störenden" Gewerbebetrieb vergleichbar; auf Grund ihrer Eigenschaft als genehmigungspflichtiger Betrieb nach der

"4. BImSch-V" ist dennoch die Festsetzung ihrer vorhandenen und geplanten Betriebsflächen als Industriegebiet gerechtfertigt (atypischer Einzelfall, siehe Nr. 2.1).

Da wegen des geringen Abstands zur nächst gelegenen Wohnbebauung die Anwendung des Abstandserlasses als alleiniges Gliederungsinstrument nicht ausreicht, erfolgt zusätzlich eine Gliederung des Plangebiets auf der Grundlage von Lärmemissionskontingenten (LEK). Diese sind Ergebnis der zum Bebauungsplan durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. hierzu Kapitel 4.2 Immissionsschutz).

Des Weiteren werden im Bebauungsplan gemäß § 1 (5), (6), (9) und (10) BauNVO folgende Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse vorgenommen:

- a) Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies entspricht der Zielvorstellung der Stadt Haan, das vorhandene Gewerbe im Plangebiet zu sichern und ggf. durch die Ansiedlung weiterer produzierender Betriebe zu erweitern. Zudem werden durch diese Nutzungen primär in den Abendstunden zusätzliche Verkehre hervorgehoben, die mit dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung kollidieren.
- b) Die Einzelhandelsnutzung wird ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt Haan, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren. Außerdem sollen die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der auch an anderen Standorten zulässig ist, soll verhindert werden. Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche deutlich untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird.
- c) Kioskartige Verkaufsstellen, die lediglich der Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, widersprechen aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs nicht der o. g. Zielsetzung, die Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten. Sie stellen auch aufgrund ihrer in der Regel kleinen Verkaufsfläche keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar. Auf eine entsprechende Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen muss allerdings verzichtet werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage existiert. Eine solche kleine Verkaufsstätte kann aber ohne weiteres im Wege einer Befreiung genehmigt werden.
- d) Zusätzlich werden im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da das geplante Gewerbegebiet für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden soll. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind hingegen ausnahmsweise zulässig, da diese untergeordneten Nutzungen nicht dem vorgenannten Planungsziel widersprechen.
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten ebenso ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Überwachung der Produktionsabläufe oder aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich ist. Um Missbrauch zu verhindern - vor allem zum Schutz der Gewerbebetriebe vor Schallschutzansprüchen der Wohnnutzung - wird festgesetzt, dass diese Wohnungen dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauvolumen untergeordnet sein müssen.

### • Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9G und üblichen Festsetzungen in Haaner Gewerbegebieten. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO, um eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Für die südlich gelegenen Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit in erster Linie den entwässerungstechnischen Vorgaben, darüber hinaus aber auch dem Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung getragen wird.

Für das GE<sub>3</sub>- Gebiet wird den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G entsprechend eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Für die GE<sub>4-5</sub>- und GI<sub>1-2</sub>- Gebiete wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Mit dieser Baumassenzahl wird selbst bei Ausschöpfung der jeweiligen Höhenbegrenzungen eine deutlich über den bisherigen baulichen Bestand reichende Entwicklung ermöglicht. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung aber auch sicher gestellt, dass eine vollständige Ausnutzung der Grundflächenzahl nur mit (teilweise) verringerten Baukörperhöhen möglich ist. Hiermit soll verhindert werden, dass allzu massive Baukörper negative Fernwirkungen in die Landschaft ausüben können.

Für die im Übergangsbereich zum Talraum des Ehlenbecker Baches gelegenen GE<sub>1</sub>- und GE<sub>2</sub>- Gebiete werden keine Baumassen- oder Geschossflächenzahlen festgesetzt, da hier die Begrenzung der baulichen Höhen (s. u.) in Kombination mit der reduzierten GRZ von 0,6 ausreichend ist.

Zur Begrenzung der baulichen Höhen wird im Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über *Normal-Höhen-Null* festgesetzt. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang der Gebäudehöhen von der gewerblich-industriellen Bebauung zur Wohnbebauung und zum Außenbereich sicher gestellt werden. Durch die Festsetzungen werden - jeweils bezogen auf die für das Baugbiet durchschnittliche Geländehöhe - absolute, maximale Baukörperhöhen von ca. 12-14 m vorgegeben. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von dreigeschossigen Bürogebäuden und ist für den Bau von Gewerbehallen ebenfalls ausreichend. In einer Ausnahmeregelung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass es für einzelne Bauteile aus betriebsbedingten Gründen erforderlich sein kann, das festgesetzte Höhenmaß zu überschreiten.

Der bisher vorhandene Gebäudebestand unterschreitet in seiner Höhenentwicklung diese Festsetzungen deutlich so dass durch den Bebauungsplan ausreichende bauliche Entwicklungen ermöglicht werden.

### 3.2 Bauweise

Auf die Festsetzung nach § 22 BauNVO (Bauweise) wird verzichtet, da das Gebiet weitgehend bebaut ist und wegen der unterschiedlichen Bau- und Nutzungsformen im Plangebiet Festsetzungen hierzu unzweckmäßig sind. Die Anordnung der Gebäude wird durch Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur Grundflächenzahl, jeweils in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesbauordnung hinreichend definiert.

### 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit für Stellplätze und Garagen sowohl auf den überbaubaren, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 (1) BauNVO wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da das Plangebiet bereits weitgehend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G bebaut ist. Dieser beschränkt die Nebenanlagen lediglich auf den Nutzungszweck der ihnen zugeordneten Grundstücke.

Entsprechend sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß

§ 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

Eine Ausnahme bilden die GE<sub>1</sub>- und GE<sub>2</sub>- Gebiete: Ihre Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie die engen Grenzen des zur Verfügung stehenden Regenwasser-Rückhaltolumens erfordern ein Mindestmaß an unversiegelten Grundstücksflächen so dass hier gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können hingegen in allen Baugebieten ausnahmsweise sowohl innerhalb als auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### **3.4 Gestalterische Festsetzungen**

Um visuelle Beeinträchtigungen der freien Landschaft, insbesondere auch im Hinblick auf die Empfindlichkeit des benachbarten FFH-Gebiets zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbaren Anlagen sind im Bebauungs-plan insgesamt nicht zulässig, da sie vor allem aufgrund der Ortsrandlage das Stadt- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Grundstücke des Plangebiets sind über die Straße Fuhr erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße ist vollständig ausgebaut und öffentlich gewidmet. Im Norden des Plangebiets wird die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 9G für eine Teilfläche der Düsseldorfberger Straße als Verkehrsfläche übernommen. Hierbei ist insbesondere die Ausrundung zur nach Süden abzweigenden Wegeparzelle von Bedeutung (Gewährleistung einer verkehrssicheren Andienung der Hofschaf "Ehlenbeck" bzw. des anschließenden Talraums).

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Um die Belange des Landschaftsschutzes in der Planung zu berücksichtigen, werden westlich und südlich der geplanten Bauflächen als Puffer zur freien Landschaft Pflanzflächen festgesetzt: Die an den Außenbereich grenzenden Grundstücke sind mit einem Gehölzstreifen von 10-15 m Breite abzapflanzen; ein weiterer Pflanzstreifen reicht in das Baugebiet hinein und dient der Gliederung des hier festgesetzten Gewerbegebietes.

Hiermit wird das optisch negative Erscheinungsbild der in Kuppenlage befindlichen Baugebiete gemildert und negative optische Einwirkungen aus dem Plangebiet heraus in die freie Landschaft vermieden. Gleichzeitig dient die Pflanzfläche der Verzahnung des Gewerbe-/Industriegebietes mit der Landschaft und als Biotopvernetzungselement zwischen dem Talraum des Ehlenbecker Baches und (in Fortsetzung über die Ortsrandstrukturen entlang der Sinterstraße) dem Düsseltal (s. Nr. 2.1).

## **4. Umweltschutz**

### **4.1 Stadtökologie**

#### **• Bestand**

Der Plangeltungsbereich ist frei von nennenswerten ökologisch bedeutsamen Strukturen, welche durch das vorhandene oder das zukünftige Planungsrecht betroffen sein könnten. Es existieren keine registrierten Biotopflächen / Biotopverbundflächen. Das Plangebiet liegt (bis auf einen als Pflanzfläche nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Grundstücksteil ganz im Westen) nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Für diesen Grundstücksteil greift die sogen. "Doppelde-

ckung" nach § 16 Landschaftsgesetz NW so dass der Landschaftsplan hier nicht zurücktreten muss. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt oder überplant.

- **Geplante Eingriffe, Aussage zum Kompensationserfordernis**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 9G werden durch den Bebauungsplan Nr. 126 keine über das bisherige Maß wesentlich hinaus gehenden Baurechte geschaffen, sondern im Gegenteil sogar **deutlich zurückgenommen** (s. Tabelle unter Pkt. 2.2). Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich von planbedingten Eingriffen nicht erforderlich, wenn die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist hier der Fall, so dass Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 126 nicht erforderlich sind.

- **FFH-Gebiet Neandertal**

Mit ihrer Stellungnahme vom 09.03.2009 im Rahmen der landesplanerischen Anpassung nach § 32 (1) LPlG (siehe Nr. 2.2 "Verhältnis zum Flächennutzungsplan") weist die Bezirksregierung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans darauf hin, dass das Plangebiet (und damit auch Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 126) innerhalb der 300m-Pufferzone des FFH-Gebiets „Neandertal“ liegen. Im Rahmen einer sogenannten *FFH-Vorprüfung* wurde darauf hin seitens der Stadt Haan der Nachweis erbracht, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind und somit eine *FFH-Verträglichkeitsprüfung* nicht erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 03.09.2009 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

- **Artenschutz**

Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde unter Verwendung der *Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW* geprüft:

Demnach werden in einer Liste für das Meßtischblatt Nr. 4708 (Wuppertal-Elberfeld) Arten aufgeführt, welche in Bezug zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Lebensraumtypen stehen, innerhalb des Meßtischblatts nachgewiesen wurden und somit **grundsätzlich auftreten können** (Anlage 2 zu dieser Begründung). Von den angegebenen Tierarten (geschützte Pflanzenarten sind für den Suchraum nicht angegeben) ist der weitaus überwiegende Teil **eng an geeignete, störungsarme und naturnahe Lebensraumtypen** gebunden.

Die Habitatanforderungen dieser Arten wurden mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen. Der Vergleich ergibt, dass innerhalb des Plangebiets keine Habitatstrukturen vorhanden sind, welche als (Teil-) Lebensraum für diese planungsrelevanten Arten geeignet sind. Zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen in dem durch weitgehende Bebauung, Versiegelung, Verkehrsimmissionen und sonstige Störungen vorgeprägten Bereich. Bei einer Ortsbegehung im September 2009 wurden ebenfalls keine planungsrelevanten Arten bzw. Anzeichen, die auf das Vorhandensein dieser Arten schließen lassen, festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Tierarten ist somit weder in den Bauphasen, in den Überbauungen selbst, noch durch den Betrieb der mit dem Bebauungsplan Nr. 126 vorbereiteten Vorhaben zu erwarten.

Ausnahmen bilden solche Arten, welche zwar streng geschützt, aber als "Kulturfolger" an menschliche Nutzungen angepasst, in diesen allgemein verbreitet und in Bezug zu Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Im Gegensatz zu den v. g. Arten ist für diese Arten nicht auszuschließen, dass sie auch innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen können.

Bei zukünftigen, planungskonformen Baumaßnahmen und / oder Gebiets typischen Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die betreffende lokale Population einer möglicherweise betroffenen Art aus dem v. g. Spektrum in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben wird so dass Verstöße insbesondere gegen die im § 44 BNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010) festgelegten Zugriffsverbote nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen: Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die Versiegelung durch geplante bauliche Anlagen, u. a. eines Labor- und Verwaltungsgebäudes sowie eines Lagergebäudes und die mit dem Betrieb und dem Kfz.-Verkehr einher gehenden Immissionen anzusehen. Artenschutzrechtliche Belange werden allenfalls in unerheblichem Maße berührt. Es ergeben



sich keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des Bebauungsplans Nr. 126 entgegenstehen.

#### **4.2 Immissionsschutz**

Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist, das verträgliche Nebeneinander des Gewerbe-/Industriegebiets zu der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Düsseldorf Straße bzw. zu der Wohnnutzung in der Hofschaf "Ehlenbeck" zu regeln. Aus diesem Grunde werden die Baugebiete in Anlehnung an den Abstandserlass NW gegliedert (siehe Nr. 3.1).

Zusätzlich wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgelegt, welche Lärmschutzfestsetzungen in Bezug zu angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen getroffen werden müssen. Mit dieser Untersuchung wurde das *Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Andreas Rehm* beauftragt. Die Untersuchung enthält Empfehlungen für Planfestsetzungen und ergänzende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24; sie ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

Grundlage für die Ermittlung der Festsetzungen ist die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" - Dezember 2006. Ziel der Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und der von den bestehenden Betrieben geplanten Erweiterungen unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung.

Zur Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung und zur Ermittlung der bisher möglichen flächenbezogenen Schallleistungspegel kommt die Technische Anleitung (TA) Lärm zur Anwendung. Gemäß TA Lärm kann jeder Betrieb den Nachweis des ausreichenden Schallimmissionsschutzes durch Prognose erbringen. Bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB ist kein weiterer Nachweis der Vorbelastung anderer Gewerbebetriebe erforderlich. Dies ist das übliche Nachweisverfahren bei Erweiterungen oder Nutzungsänderungen.

Die Planwerte wurden unter Berücksichtigung des angrenzenden, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92 festgesetzten Gewerbe-/Industriegebietes ermittelt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch in der langfristigen Betrachtung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der betroffenen Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

Den Ergebnissen der Untersuchung entsprechend wurden im Bebauungsplan mittels Nutzungsgrenzen Teilbereiche gebildet, für welche sogenannte Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) festgesetzt werden. Die Aufteilung orientiert sich an den derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen. Hierzu wurden Gespräche mit den Betriebsleitungen der vorhandenen Firmen geführt. Die Bemessung der Lärmkontingente erfolgt so, dass die an der Düsseldorf Straße gelegene Teilfläche  $GE_3$  auf Grund ihrer Nähe zum reinen Wohngebiet ein niedriges Kontingent zugewiesen bekommt ebenso, wie die südlich gelegenen, durch Betriebs bezogenes Wohnen gekennzeichneten Baugebiete. In der Konsequenz erhalten die Produktions bezogenen, zentral gelegenen Teilflächen entsprechend höhere Kontingente.

Zur optimalen Ausschöpfung der möglichen Emissionskontingente werden außerdem Zusatzkontingente in Abhängigkeit von Richtungssektoren festgesetzt.

#### **4.3 Altlasten, Altablagerungen**

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 nicht bekannt; im aktuellen Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind ebenfalls keine diesbezüglichen Kennzeichnungen enthalten.

### **5. Verkehrserschließung, technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**

Die Erschließung und Anbindung der vorhandenen und der geplanten Baugebiete an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte, öffentlich gewidmete Straße "Fuhr", welche als Stichstraße mit Wendeanlage für Lkw ausgebaut ist. Da es sich bei den über den Bestand

hinaus gehenden, geplanten Bauflächen jeweils um betriebliche Erweiterungen handelt, ist die Anlage von zusätzlichen Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

In Hinsicht auf die wasserwirtschaftlichen Belange ergeben sich durch die neuen Festsetzungen positive Effekte. Die maximal bebaubare und damit abflusswirksame Fläche wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 9G reduziert. Die maximal anfallende Niederschlagswassermenge wird damit auf das in der hydraulischen Berechnung eingestellte Volumen festgeschrieben.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Haan ist die Trinkwasserversorgung des Gewerbe-/ Industriegebiets Fuhr sichergestellt. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 800 L / min gewährleistet.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 7. Finanzierung

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten.

## 8. Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 126 „Fuhr“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9G außer Kraft.

## 9. Städtebauliche Kennwerte

Gewerbegebiet	ca. 27.200 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	ca. 11.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Fläche für Gehölzanpflanzungen	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich Festsetzungsteil</b>	<b>46.400 m<sup>2</sup></b>
Außerhalb der festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen gelegene, aufzuhebende Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 9G	ca. 18.600 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich insgesamt</b>	<b>ca. 65.000 m<sup>2</sup></b>

### Anlagen:

- 1./ Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Andreas Rehm, 12. März 2010
- 2./ Auszug aus dem „Naturschutzfachinformationssystem NRW“, hier: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4708 (Wuppertal-Elberfeld)
- 3./ Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>