



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:

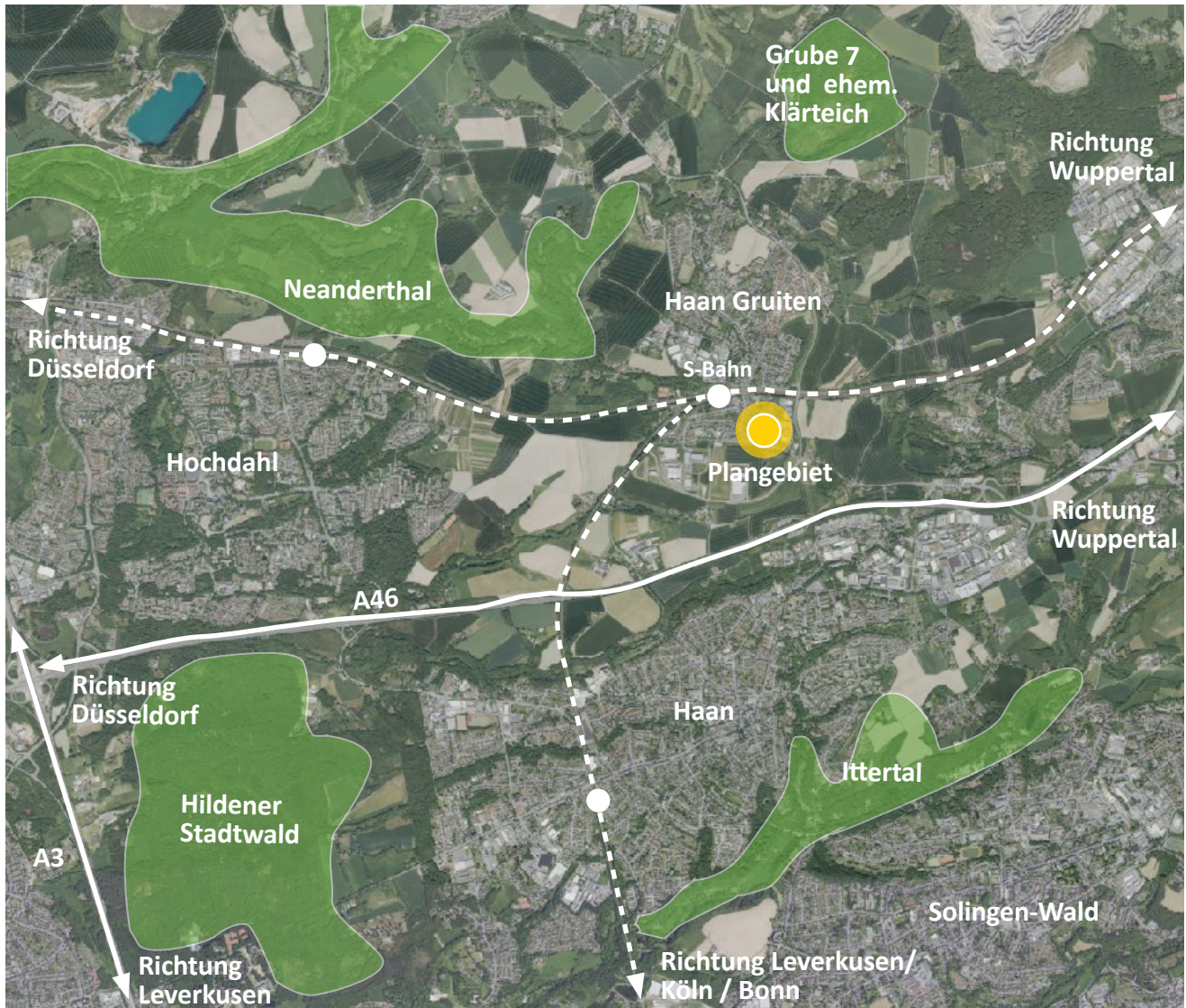
Februar 2023

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

|  |           |
|--|-----------|
| <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> |



# 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-Haltestpunkt mit Verbindungen nach Düsseldorf und Wuppertal befindet sich in fußläufiger Entfernung.

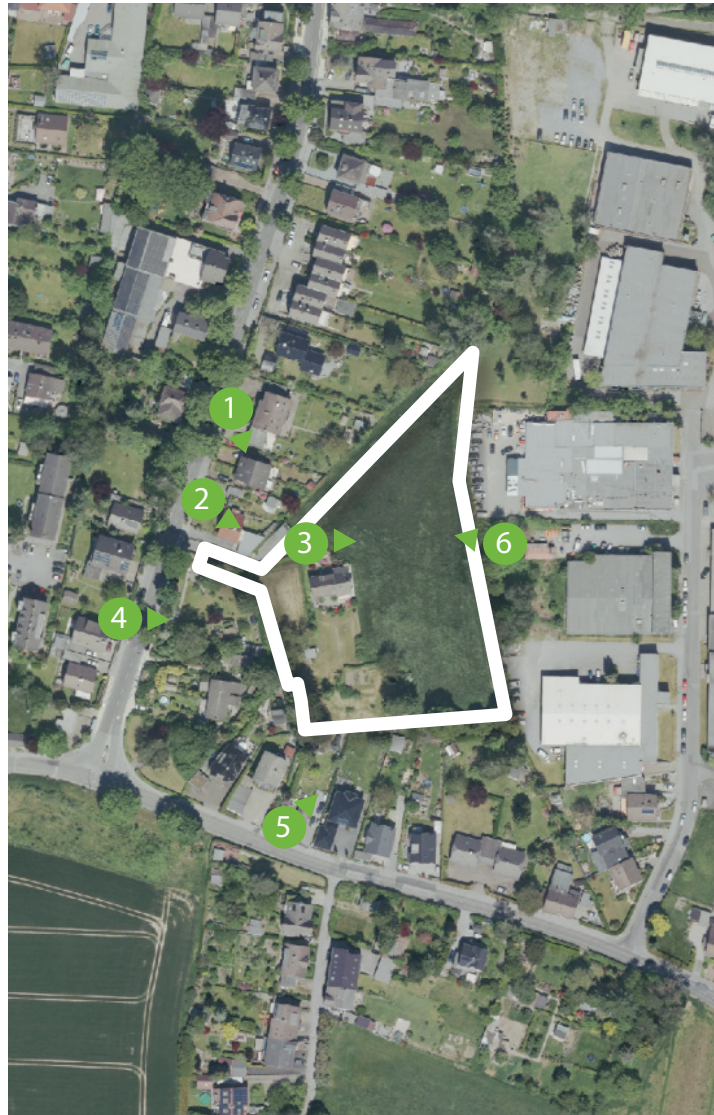
## Plangebiet und Umgebung | 03



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.

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



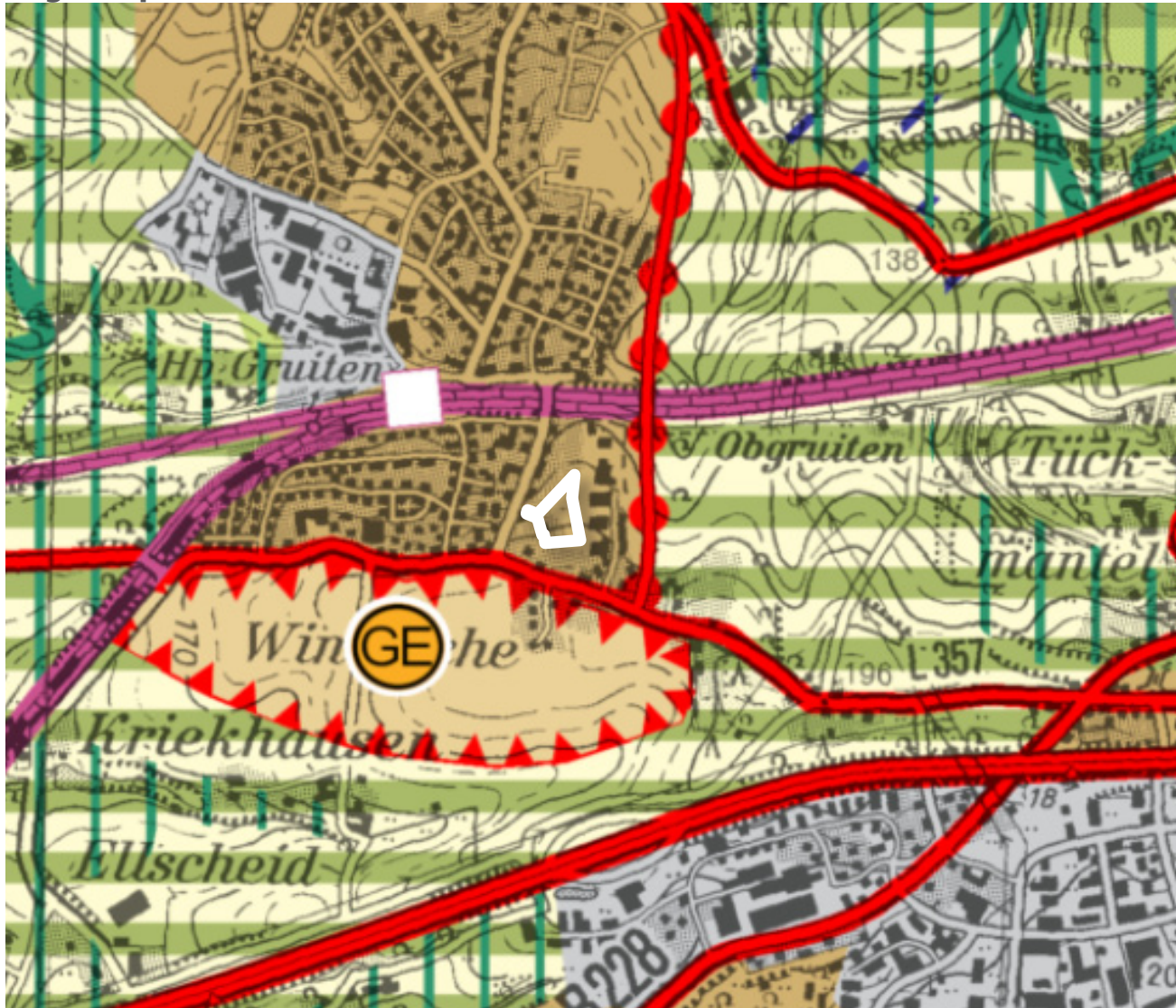
Plangrundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ,Zugriff am 01.03.2022 bearbeitet durch ISR

Quelle Fotos: ISR












# Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

## Regionalplan (2020)



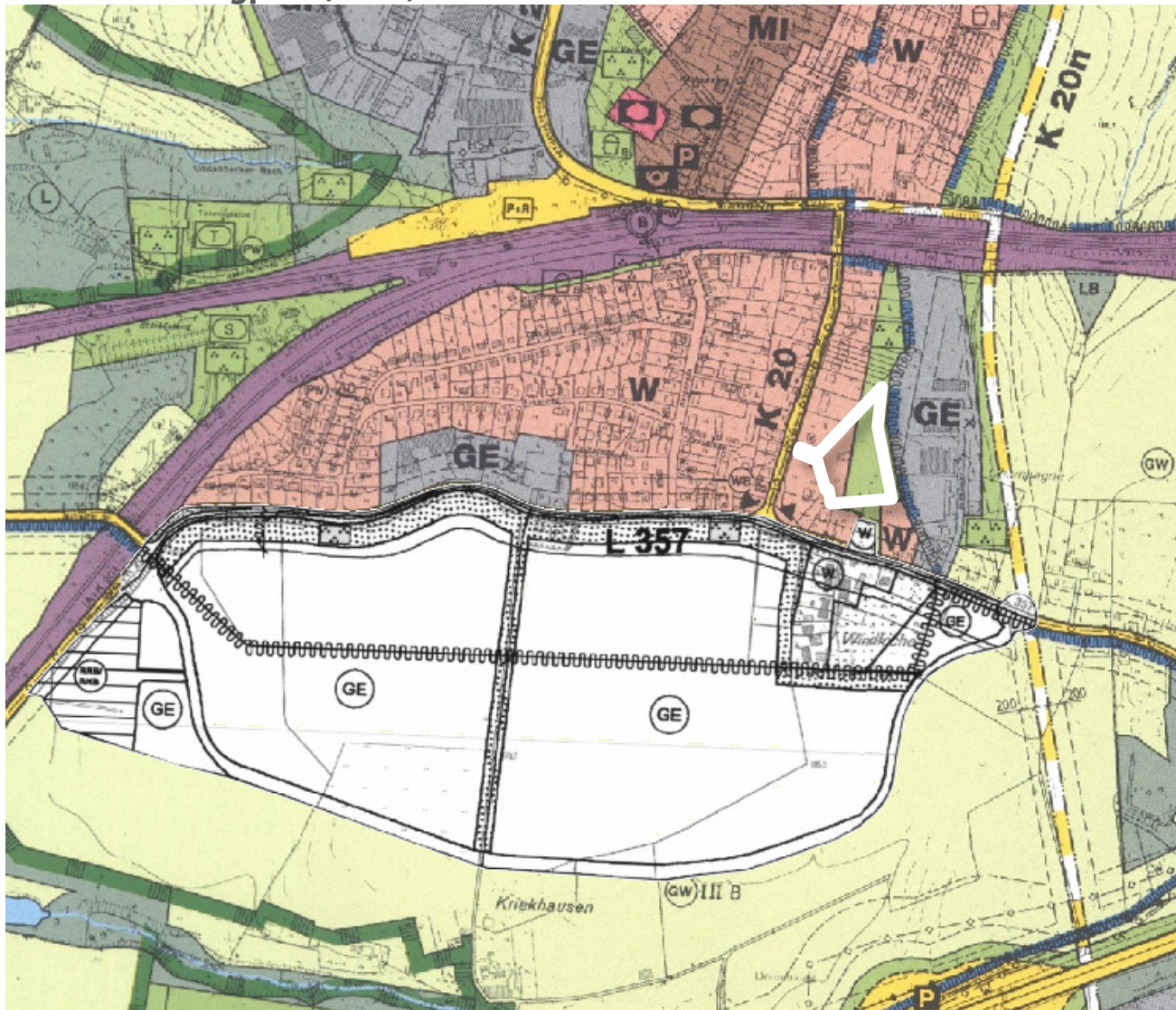
Im Regionalplan Düsseldorf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Südlich der Gruitener Straße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Weiterhin sind die Ostspange und die Gruitener Straße als wichtige Straßen für den großräumigen Verkehr dargestellt.

-  Allgemeine Siedlungsbereiche
-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
-  Bereiche für GIB inkl. Zweckbindungen, Grossvorhaben, Hafen 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 (fzN)
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Grünflächen
- 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

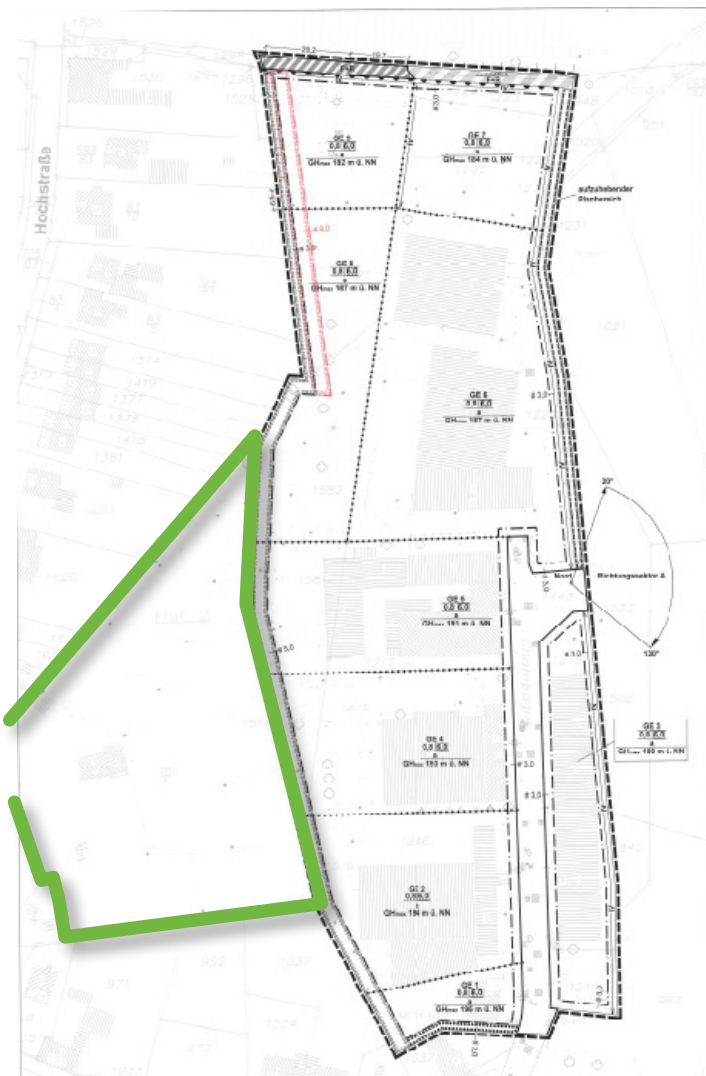
## Bebauungsplanübersicht



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 Plangebietsgrenze 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.

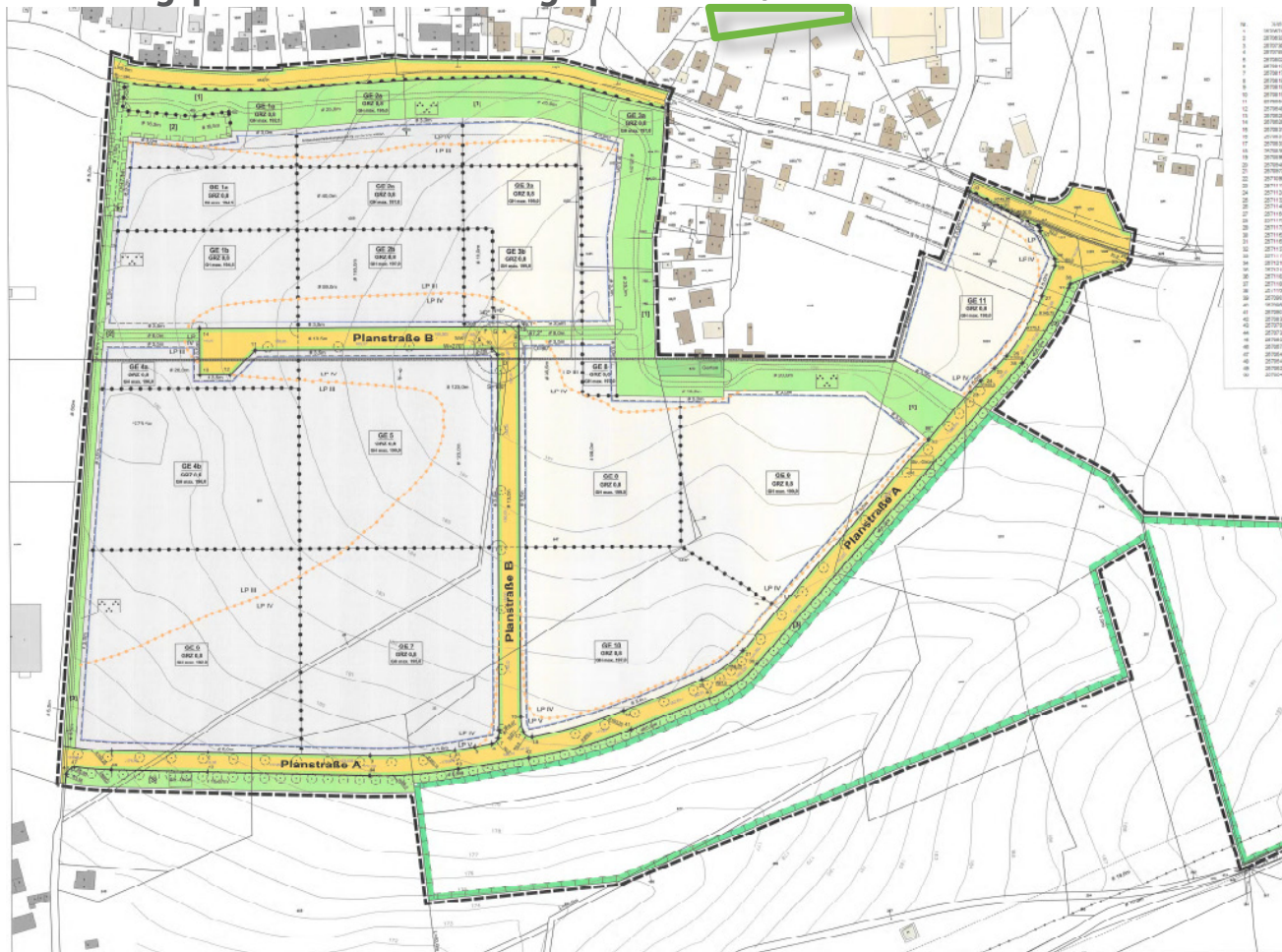
Durch die räumliche Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten gelten im Gewerbegebiet Champagne die Regelungen des Abstandserlasses NRW

- 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 Abstandserlass 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.

## Planungsrechtliche Ausgangslage | 04

## 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



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

Das Plangebiet ist über den Bahnhof Haan Gruitener 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 Gruitener // 01 Haan Gruitener - Hülsberger Busch).

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

RB 48 (Wuppertal Oberbarmen - Bonn Mehlem)

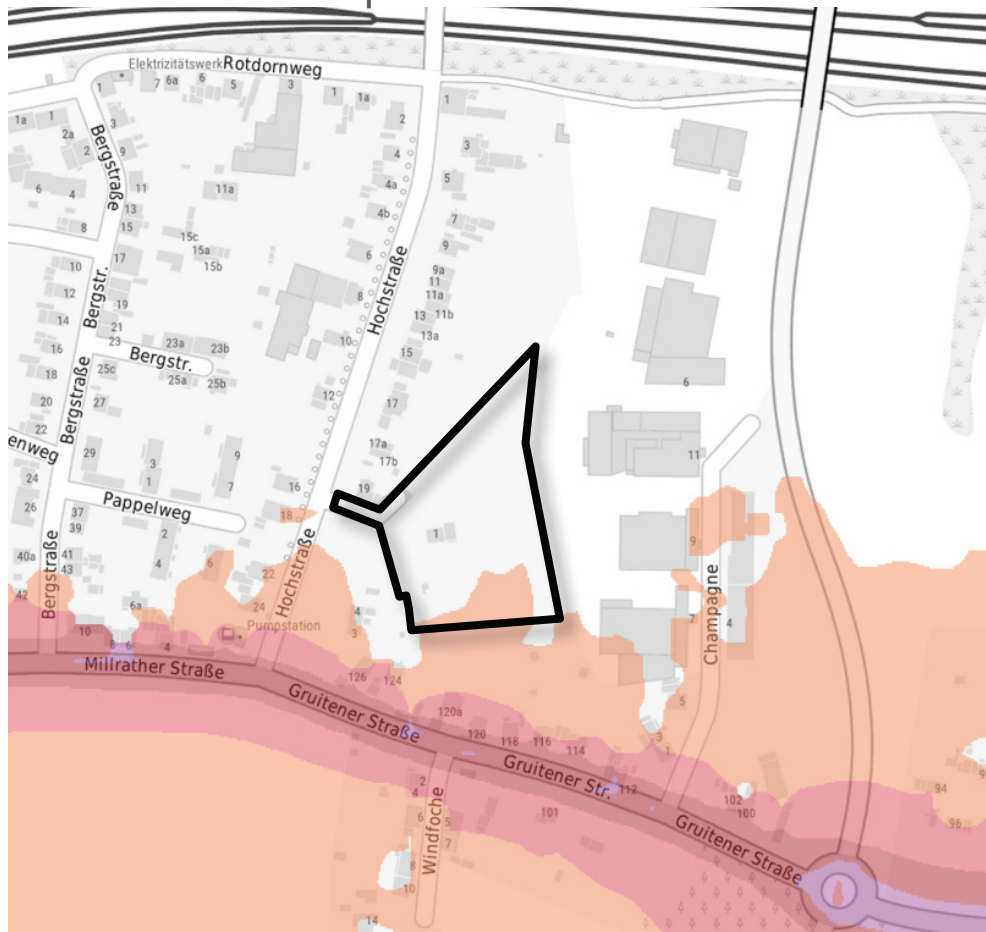
S8 (Hagen - Mönchengladbach)

S68 (Langenfeld - Wuppertal Vohwinkel)

**Haltestellen Rotdornweg** (240 m)

**Milrather Straße** (100m)

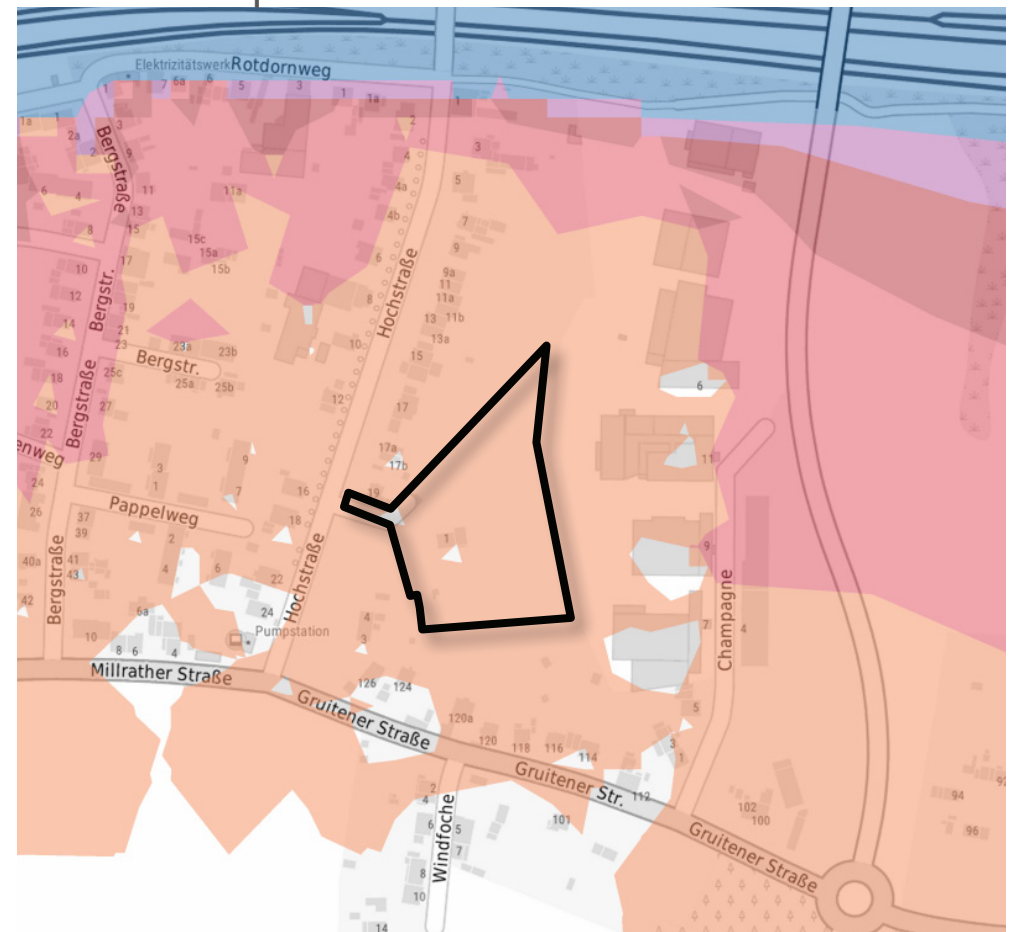
### Straßenverkehrslärm | 24 Stunden



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

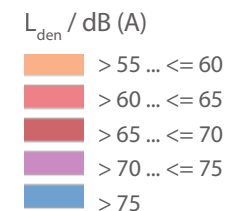
Das Gebiet ist durch die Millrather Straße/ Gruitener Straße am südlichen Bereich von einer Lärmbelastung von ca. 55- 60 dB (A) betroffen.

### Schienenlärm | 24 Stunden



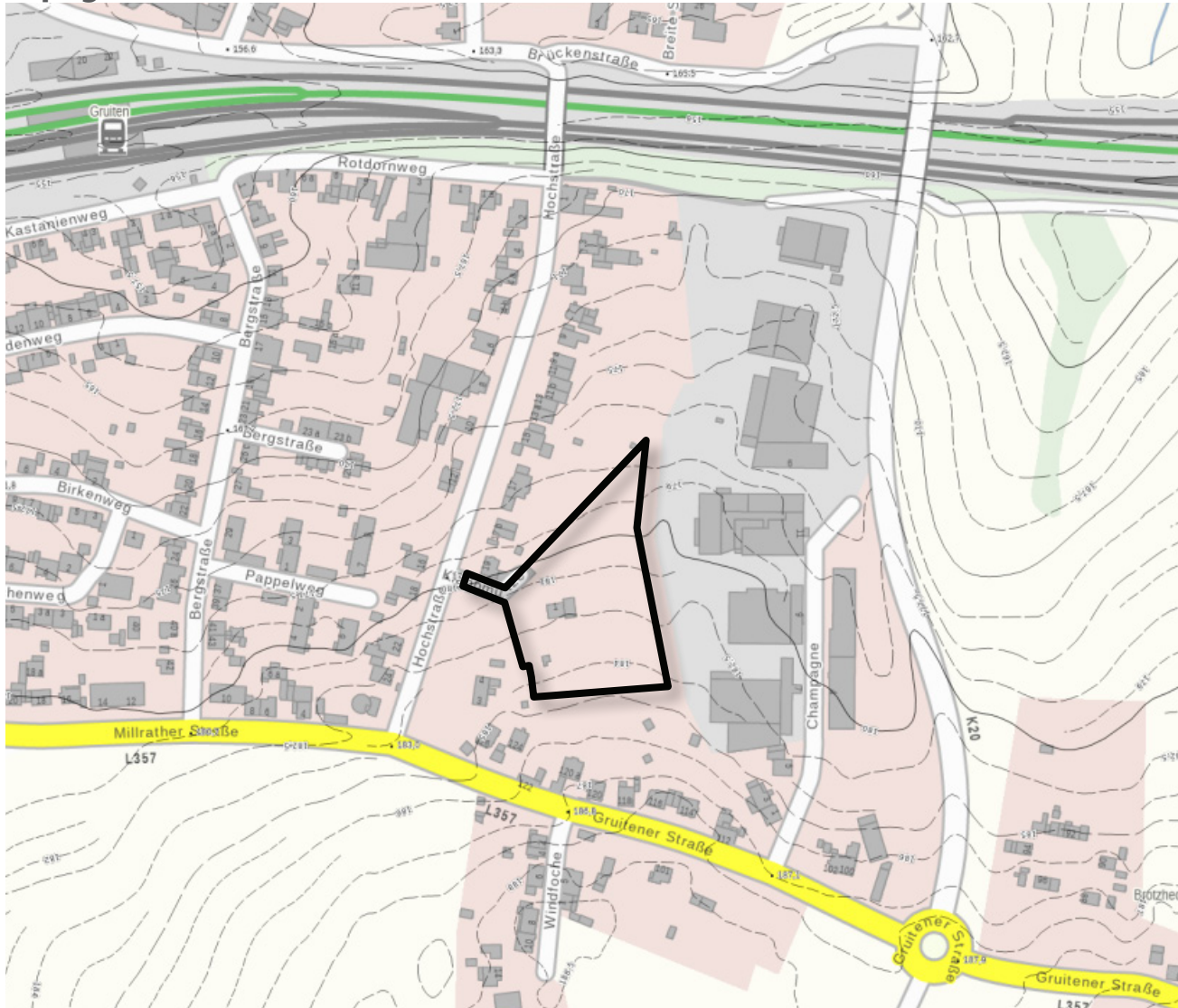
Plangrundlage: Geoportal.NRW (<https://www.geoportal.nrw/>), Zugriff am 08.06.2022, bearbeitet ISR

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



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.



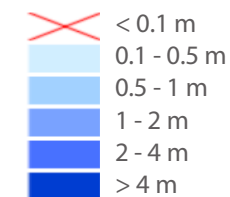
# Umwelt und Landschaft | 06

## Starkregengefahren extremes Ereignis

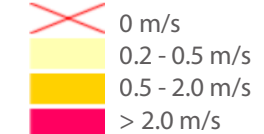


Die Starkregengefahrenkarte zeigt betroffene Gebiete entlang der Bahntrasse und östlich der Ostspange in einer Senke. Das Gebiet liegt nicht im Gefahrenbereich bei extremen Wetterereignissen.

Wasserhöhen



Fließgeschwindigkeiten



Zusammenfassung | 07



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

# Bebauungskonzept A | 08



## Flächen:

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

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

