

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	10.05.2011
Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2011
Rat	24.05.2011

**Bebauungsplan Nr. 96 "Schasiepen"**

**hier: Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen, § 3 (2) BauGB;  
Satzungsbeschluss, § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie über die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen wird entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in dieser Sitzungsvorlage entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ in der Fassung vom 14.02.2011 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Der Begründung in der Fassung vom 18.04.2011 wird zugestimmt.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt
  - im Westen von der Eisenbahntrasse einschließlich der bahnzugehörigen Flurstücke,
  - im Norden von den Flächen des Landschaftsschutzgebiets Hühnerbachtal,
  - im Osten von den Flächen des Gymnasiums und
  - im Süden von den bebauten Grundstücken „Am Schasiepen“, Nrn. 6, 6a, 6b, 12.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Planzeichnung."

## **Sachverhalt:**

### **1./ Bisheriges Verfahren**

Am 15.06.2010 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ öffentlich auszulegen. Der Beschluss wurde am 20.08.2010 im Amtsblatt veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 30.08.2010 bis zum 01.10.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 06.08.2010 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 01.10.2010.

### **2./ Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 muss der Rat zur Schaffung von Rechtssicherheit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über alle im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen - einschließlich der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - entscheiden. Entsprechend sind alle in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

#### **2.1/ Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzungsvorlage 61/026/2010 berichtet. Die anonymisierte Niederschrift zur durchgeführten Diskussionsveranstaltung ist dieser Sitzungsvorlage zur abschließenden Entscheidung durch den Rat als Anlage A beigelegt.

Anregungen aus der Bürgerschaft folgend wurde die schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung überarbeitet und um eine Untersuchung bezüglich eines zusätzlichen Immissionspunktes (Haus "Am Schasiepen" Nr. 6) ergänzt. Die aktualisierte Fassung und die Ergänzung waren Bestandteil der Offenlage.

#### **2.2/ Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB**

Die Prüfergebnisse zu den diesbezüglichen Stellungnahmen sind der Anlage B zu entnehmen.

Die berücksichtigten Anregungen und Stellungnahmen waren Bestandteil der zur Offenlage aktualisierten Planunterlagen.

### **2.3/ Vorgebrachte Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB seitens der beteiligten Behörden und Stellen, der Naturschutzverbände und Bürger vorgebrachten Stellungnahmen sind mit dem Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung Anlage C zu entnehmen. Die abgegebenen Stellungnahmen sind ebenfalls dieser Anlage zu entnehmen.

### **3./ Prüfergebnisse der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend den Prüfergebnissen zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.

Anregungen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, wurden aus Sicht der Verwaltung nicht vorgetragen.

### **4./ Ergänzung der Planzeichnung**

Inhaltliche Änderungen der Planzeichnung sind nicht vorzunehmen. Einer Anregung des Kreises Mettmann folgend wurde die *Plangrundlage* im Bereich des Firmengrundstücks aktualisiert (Ergänzung des Gebäudebestands). Außerdem wurde der rote Schriftzug "*Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB*" im Titel entfernt. Die Änderungen sind redaktioneller Art; eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

### **5./ Ergänzungen/Änderungen der Begründung**

5.1/ Insbesondere auf Grund von Anregungen aus der Bürgerschaft wurde die Begründung in folgenden Abschnitten geändert:

#### **5.1.1/ Änderung der Darstellung der betrieblichen Entwicklung und der Entwicklung des Gesamtbereichs.**

Punkt 1.1 der Begründung beinhaltet in der Fassung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung die Aussage, dass die Fa. Schüco PWS in Haan auf eine über 100jährige Geschichte zurückblickt und seit mehreren Jahrzehnten an ihrem jetzigen Standort ansässig ist. Diese Darstellung wird beibehalten. Die Fa. Carl Schnicks, aus der die heutige Fa. Schüco PWS hervorgegangen ist, wurde im Jahr 1904 in Haan als holzverarbeitender Betrieb gegründet, in dem u.a. Leisten und Holzprofile hergestellt wurden.

In den 1920er Jahren war ein Gelände an der Wagnerstraße in der Nähe des Bahnhofs Haan Hauptsitz des Betriebs. Die Anlagen Am Schasiepen wurden aufgrund des dort vorhandenen Gleisanschlusses bis in die 1950er Jahre entwickelt.

Die in Punkt 6.3.2.2 der Begründung enthaltene Darstellung zur Entstehung der Gemengelage Am Schasiepen wird unter Berücksichtigung der durch die Einwänder gegebenen Informationen redaktionell wie folgt neu gefasst:

- *Das Plangebiet und sein Umfeld waren im 19. Jahrhundert durch die Siedlung "Schasiepen" geprägt, die in die beiden Häusergruppen "Oben-Schasiepen" nördlich der Diekerstraße und östlich der heutigen Diekerhofstraße und "Unten-Schasiepen" entlang der heutigen Straße "Am Schasiepen" gegliedert war. Von dieser alten Bebauung ist heute lediglich das Haus Am Schasiepen 8/9 erhalten.*
- *Der heutige Standort Haan der Schüco PWS GmbH & Co. KG ist hervorgegangen aus dem dort bereits in den 1950er Jahren langjährig bestehenden Betriebsgelände (Holzlager)eines im Jahre 1904 in Haan gegründeten Hobelwerks (Fa. Carl Schnicks). Die gewerbliche Nutzung an diesem Standort wurde seit den 1950er Jahren in mehreren Zwischenschritten auf den heute vorhandenen Bestand ausgebaut.*
- *Im Bereich Am Schasiepen befanden und befinden sich außer dem Betriebsgelände der Fa. Schüco weitere gewerblich bzw. gemischt genutzte Flächen. Das heute brachliegende Grundstück im Eckbereich Dieker Straße / Zum Alten Güterbahnhof war bis in die 1990er Jahre gewerblich genutzt. Dies gilt auch für das ehemalige "Kleingewerbegebiet" der Fa. Fondermann, das um das Jahr 2000 herum für Wohnzwecke (Reihenhausbebauung Am Schasiepen) Straße 5 weist auch heute noch eine gewerbliche Prägung auf.*
- *Die Wohnbebauung an der Diekerhofstraße südlich der Einmündung Am Schasiepen ist vor 1960 als geschlossene Siedlungsanlage angelegt worden.*
- *Die heute vorhandene, südlich und östlich an das Werksgelände angrenzende Wohnbebauung ist (bis auf die beiden verbliebenen älteren Gebäude "Am Schasiepen 6a" und "Am Schasiepen 8/9") bis 1960 neu errichtet worden. Davon ausgenommen sind das Wohnhaus Zum Alten Güterbahnhof 2 (1963), das Städtische Gymnasium Adlerstraße (1968) und die Reihenhausgruppen Am Schasiepen 14a – 18 und 20 – 24 (ca. 2001).*
- *Die Wohnbebauung westlich des Werksgeländes der Firma Schnicks (jenseits der Bahn-trasse) stammt ebenfalls überwiegend aus neuerer Zeit (nach dem Zweiten Weltkrieg), geht in ihren Ursprüngen aber auch zurück auf die Erschließung des Gebietes zu Beginn des 20. Jahrhunderts.*

#### 5.1.2/ Streichung des Abschnittes unter Nr. 6.7 der Begründung, einen Fußweg auf einem privaten Grundstück betreffend

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist im Umfeld des betreffenden Grundstücks die Fläche des geplanten Weges ausschließlich auf Grundstücken eingetragen, die im Eigentum der Fa. Schüco PWS stehen. Eine Inanspruchnahme dieses Grundstücks für diese Wegeverbindung war zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt bzw. geplant. Auch ist kein Anschluss des umgelegten Weges an den südlichen Abschnitt der Straße Am Schasiepen vorgesehen, da dieser über private Grundstücksflächen führt. Der betreffende Abschnitt der Begründung wird deshalb ersatzlos gestrichen.

#### 5.2/ Außerdem wurden in die Begründung aufgenommen

- unter Nr. 4.3 aktualisierende Ausführungen zum Verfahrensstand,
- unter Nr. 5 Aktualisierungen wegen der Stände der Umweltuntersuchungen,
- unter Nr. 9 Ausführungen zur Nicht-Notwendigkeit von Maßnahmen der Bodenordnung

- unter Nr. 10 Darlegungen dazu, dass infolge der Durchführung der Planung – einschließlich der Einholung der damit zusammenhängenden Gutachten – sowie aufgrund der Herstellung der neuen Wegeverbindung im südlichen Plangebiet einschließlich des dafür erforderlichen Grunderwerbs keine Kosten zu Lasten der Stadt Haan entstehen.

Die Änderungen / Ergänzungen sind durch Streichungen bzw. Unterstreichungen in der Sitzungsvorlage gekennzeichnet.

## **6./ Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchungen und – dies betreffend – der Begründung des Bebauungsplanes**

6.1/ Die Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf hat anlässlich eines Erörterungstermins vom 29.10.2010 angeregt, das Schallgutachten zu ergänzen:

Die gewerbliche Nachbarschaft des ehemaligen Fondermann-Geländes, auf dem ebenfalls die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs möglich und zulässig ist, müsse bei der Bemessung der Schallemissionskontingente ebenfalls berücksichtigt werden. Andernfalls könne der Fall eintreten, dass bei voller Ausnutzung des Immissionskontingents durch die Firma Schüco für benachbarte Betriebe überhaupt keine Schallemissionen mehr möglich wären.

Der Vorhabensträger hat darauf hin eine ergänzende Untersuchung vornehmen lassen (IBAS, 12.01.2011, siehe Anlage E). Hieraus geht hervor, dass auch unter Einbeziehung einer zulässigen Geräusentwicklung auf dem südlich gelegenen Gewerbegrundstück die festgesetzten Schallemissionskontingente in Bezug zu den umliegenden Wohnnutzungen beibehalten werden können.

Unter Nr. 6.3.2.3 der Begründung wurden diesbezügliche Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

6.2/ Die im Rahmen der seinerzeitigen Ordnungsverfügung des damaligen Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 29.11.2005 - die von der Firma Carl Schnicks, die aus der die heutige Firma Schüco PWS hervorgegangen ist, akzeptiert worden ist - verfügte Umsetzung des Lärminderungskonzepts, das zahlreiche und sehr aufwändige Lärmsanierungsmaßnahmen umfasste, ist inzwischen vollumfänglich realisiert worden. Sie ist erfolgreich abgeschlossen. Über die in der Ordnungsverfügung vom 29.11.2005 ebenfalls angeordneten Überprüfungs-Geräuschmessungen durch eine unabhängige Amtliche Messstelle im Sinne des § 26 BImSchG liegt der Prüfbericht Nr. M78 295/3 über die durchgeführten (Überwachungs-) „Geräuschimmissionsmessungen nach Durchführung von Sanierungs- und Umbauarbeiten (Messzeitraum November 2010 bis April 2011)“ der Müller BBM GmbH, München/Gelsenkirchen, vom 14. April 2011 vor. In der Beurteilung des Gutachters (Kap. 9, S. 28) heißt es auszugsweise:

*„... Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche*

<b>Immissionsort</b>	<b>Beurteilungspegel in dB(A)</b>	
	<b>tagsüber</b> (ohne/mit Ruhezeitenzuschlag)	<b>nachts</b>
IO 1	< 47 / < 49	45
IO 2	51 / 52	42
IO 3	55 / 56 (*)	42
IO 4	48 / 50	41

(\*) Die Tageswerte am IO 3 wurden aus den Messungen vor der Sanierung übernommen [4]. Die Werte liegen um ca. 5 dB auf der sicheren Seite.

*Der Tages-Richtwert von 58 dB(A) wird an allen Immissionsorten eingehalten. Zeitliche Beschränkungen für bestimmte Betriebsvorgänge (über die in der Ordnungsverfügung vom 29.11.2005 hinausgehend) sind nicht erforderlich.*

*Der Nacht-Richtwert von 45 dB(A) wird an allen Immissionsorten eingehalten, wenn die Betriebszeit der Filterabreinigungen auf den Silos 501 und 502 auf maximal 25 Minuten pro Zeitstunde beschränkt wird.*

*Die Untersuchungen haben bestätigt, dass die vor den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Dezember 2006 ermittelten Beurteilungspegel [...] sehr weit auf der sicheren Seite gelegen haben.“*

## **7./ Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ in der vorliegenden Fassung gem. § 10 (1) BauGB mit seiner Begründung in der Fassung vom 18.04.2011 und den dazu gehörigen Anlagen zu beschließen. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Haan kann der Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ durch Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt zur Rechtskraft gelangen.

## **8./ Erschließungsvertrag**

Zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen schließt die Stadt Haan gemäß § 124 BauGB einen Erschließungsvertrag ab. Die Erschließungsanlagen (im Wesentlichen Verkehrsflächen, Entwässerung, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün) werden von einem Dritten hergestellt und der Stadt Haan übertragen.

Der Erschließungsvertrag ist Grundvoraussetzung für die Inkraftsetzung des Bebauungsplans, um eine Pflicht der Stadt Haan zur eigenen Herstellung der Erschließungsanlagen zu vermeiden. Die Voraussetzungen für den Abschluss des Vertrags sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht gegeben, da der Vertragspartner noch nicht im Besitz der zur Herstellung der

Erschließungsanlage benötigten Grundstücksflächen ist. Deshalb kann der Bebauungsplan erst dann durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft gesetzt werden, wenn der Erschließungsvertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen und somit rechtswirksam geworden ist.

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

- Anlage A: Anonymisierte Niederschrift der Diskussionsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB
- Anlage B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis
- Anlage C: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis
- Anlage D: Bebauungsplan Nr. 96 in der Fassung vom 14.02.2011
- Anlage E, Teil 1: Begründung in der Fassung vom 18.04.2011 einschließlich dem Fachgutachten Geräuschverhältnisse (IBAS, 01.10.2009), der Ergänzung vom 24.02.2010 und der Ergänzung vom 12.01.2011 sowie dem Landschaftspflegerischen Begleitplan in der Fassung vom April 2010
- Anlage E, Teil 2
- Anlage E, Teil 3
- Anlage E, Teil 4
- Tischvorlage - Fax Rechtsanwalt Schwarz-Schier
- Tischvorlage - Fax von Herrn Rechtsanwalt Schwarz-Schier vom 17.05.2011