

# **Anlage 1**

**Vorgebrachte Anregungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2)  
BauGB mit dem Ergebnis der Prüfung**

**Schreiben der Frau R. T. vom 25.11.2008:**

Es wird auf eine kaufvertraglich geregelte Bautiefenbeschränkung für das anzubauende Gebäude Bahnhofstraße Nr. 14 hingewiesen und gefordert, dass die Bautiefe des bestehenden Wohngebäudes bei einem Anbau im Rahmen des Bebauungsplans innerhalb des vertraglich festgelegten Bereichs eingehalten wird.

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; eine bauplanungsrechtliche Relevanz ist nicht gegeben.

Das Gebäude Bahnhofstraße Nr. 12 weist eine Bautiefe von weniger als 11,0 m auf. Bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 95 ist eine durchgehende Bautiefe von 15 m bei geschlossener Bauweise festgesetzt.

Privatrechtliche Vereinbarungen werden allgemein von Bauleitplänen nicht berührt, berühren ihrerseits Bebauungsplanverfahren ebenfalls nicht und behalten sowohl ohne entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans als auch bei Änderungen eines Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche stellt eine Rahmen gebende Maximalfläche dar, hinter der im Einzelfall des konkreten Bauvorhabens zurück geblieben werden kann.

**Schreiben des Kreises Mettmann vom 17.12.2008:**

1./ Es wird angeregt, in der Begründung die geplante Art der Nutzung zu konkretisieren (Seniorenwohnungen und/oder -Pflegeeinrichtung).

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Angaben zur Art der geplanten Seniorenwohneinrichtung wurden in der Begründung ergänzt (Kapitel 1.6 und 1.7).

2./ Es wird darauf verwiesen, dass hinsichtlich des Schallschutzes die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 95 übernommen wurden; im Falle eines zwischenzeitig gestiegenen Verkehrsaufkommens auf der Bahnhofstraße seien die Immissionsschutz-Festsetzungen zu aktualisieren.

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; ein Handlungsbedarf besteht nicht.

Aus den aktuellen Verkehrszählungen im Rahmen des Gesamtstädtischen Verkehrsgutachtens (*Runge & Küchler*, Verkehrszählung Haan `2008) geht hervor, dass sich die Verkehrsmenge im betreffenden Straßenabschnitt nicht erhöht, sondern sogar etwas verringert hat. Die Datenbasis für das (Verkehrs-) Lärmschutzgutachten und die hieraus resultierenden Festsetzungen haben deshalb weiterhin Gültigkeit.

3./ Es wird angeregt, zusätzlich textlich festzusetzen, dass Aufenthaltsräume nur an der Lärm abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sind.

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzwerte wird durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Eine zwingende Festsetzung, dass zur Bahnhofstraße hin keine Aufenthaltsräume angeordnet werden dürfen, wird für nicht sinnvoll erachtet. Durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen und die Pflicht zum Einbau schallgedämmter Lüfter ab Lärmpegelbereich IV sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter der vorhandenen Lärmbelastungssituation gegeben.

4./ Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Aussagen zum Stellplatzbedarf zu konkretisieren.

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Aussagen in der Begründung zu den Stellplätzen für Bewohner, Besucher und Angestellte der Einrichtung werden neu formuliert (Kapitel 1.8 und 2.4, siehe Anlage 2). Da es sich um eine bauordnungsrechtliche Frage handelt, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einer detaillierten Stellplatzberechnung und konkreten Aussagen zu Anzahl und Anordnung der Stellplätze abgesehen.

Der Hinweis an das Bauaufsichtsamt wird zur Kenntnis genommen. Das Gesundheitsamt wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Auswirkungen auf die Planung sind durch die Änderungen nicht gegeben.

**Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst vom 11.12.2008**

Empfehlung von Vorsichtsmaßnahmen bei der Durchführung von Aushubarbeiten und größeren Bohrungen.

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

**Schreiben der Deutsche Telekom AG vom 22.12.2008:**

Es wird angeregt, die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen zu berücksichtigen.

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

[REDACTED]

Haan, den 25.11.08

[REDACTED]

42781 Haan

①

An den Bürgermeister  
der Stadt Haan  
Bauaufsichtsamt  
42781 Haan

b. 061

STADT HAAN  
Bauaufsichtsamt  
Eing. 26. Nov. 2008

Bauvorhaben Seniorenheim, Bahnhofstraße 14,  
mein Grundstück Bahnhofstraße 16.  
Kaufvertrag vom 15.07.97 mit der Grundstücksverwaltung Hammerstein.  
Kaufvertragsurkunde Nummer 1310/97 H

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obigem Kaufvertrag (Seite 8 1.) wurde folgendes vereinbart:

Beim Neubau des Hauses Bahnhofstraße 14 wird eine Durchfahrt in 3 Meter  
lichter Höhe und in 4 Meter lichter Breite erstellt.

Im Gegenzug gestatten wir den Anbau eines dreigeschossigen Hauses an die  
gemeinsame Grundstücksgrenze (Seite 10. A.b). Im Bereich der künftigen  
Durchfahrt jedoch nur die Tiefe des vorhandenen Hauses Bahnhofstraße 16.

Da die Durchfahrt mittlerweile nicht genehmigt wurde, bestehe ich allerdings  
auf Einhaltung der vorhandenen Bautiefe in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagenplan

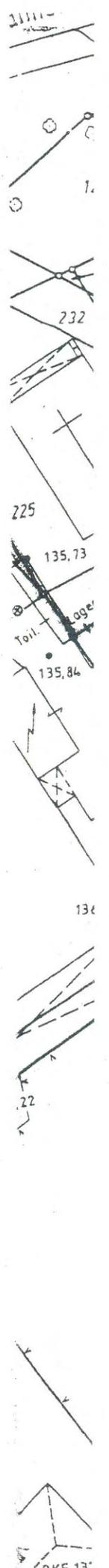
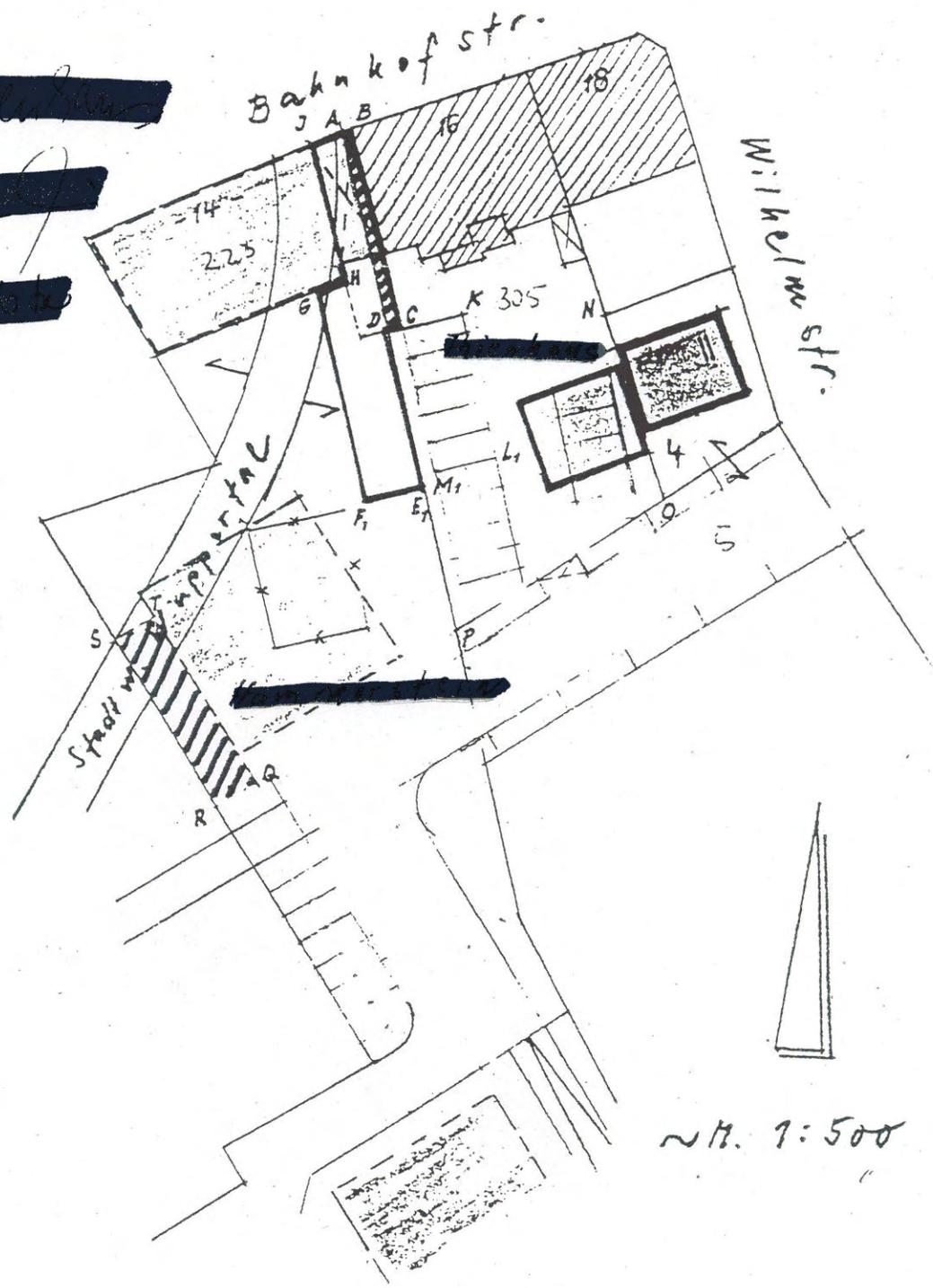
[REDACTED]

- Haan

Anlage zur Niederschrift vom heutigen  
Tage - UR.NR. 1310 für 1997 H des  
Notars Reimund Hassel zu Mettmann -  
Mettmann, den 15.07.1997

(I)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



~M. 1:500

80.2.04



Kreis Mettmann  
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Haan

Planungsamt

42781 Haan



Ihr Schreiben 12.11.2008  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 17. Dezember 2008

Auskunft erteilt Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2606  
Fax 02104\_99\_ 5602  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan** Nr. 95 – 1. Änderung  
**Beteiligung gem.** § 4 Abs. 2 BauGB  
**Bereich** Bahnhofstraße / Wilhelmstraße

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**  
*Untere Wasserbehörde:*  
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

*Untere Bodenschutzbehörde:*  
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

*Untere Immissionsschutzbehörde:*  
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**  
Laut der Begründung zum BP ist die Realisierung von spezialisierten Wohnformen, wie z.B. einer Seniorenwohneinrichtung, vorgesehen. Hierzu sollte konkretisiert werden, ob es sich bei dieser geplanten Einrichtung um eine Wohnanlage (nur (private) Seniorenwohnungen) oder um eine Einrichtung, in der bspw. auch Pflegebereiche vorgesehen sind, handelt.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurden die Festsetzungen aus dem bestehenden BP übernommen. Diese Festsetzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) beruhen auf einem Schallgutachten aus dem Jahr 2000 und sind daher nur sinnvoll, wenn sich das Verkehrsaufkommen nicht gravierend erhöht hat; ansonsten sollte hierzu eine Anpassung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

In der Begründung ist ein Hinweis enthalten, dass aufgrund der Verkehrslärmbelastung insbesondere an der Bahnhofsstraße Aufenthaltsräume nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Hierzu wird angeregt, diesen Hinweis für die Fassade an der

...

**Dienstgebäude**  
Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
**Telefon** (Zentrale)  
02104\_99\_0

**Fax** (Zentrale)  
02104\_99\_4444

**Homepage**  
www.kreis-mettmann.de  
**E-Mail** (Zentrale)  
kme@kreis-mettmann.de

**Besuchszeit**  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Straßenverkehrsamt**  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

**Konten**  
Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504  
BLZ 301 502 00  
Postbank Essen  
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

Bahnhofsstraße als textliche Festsetzung mit aufzunehmen (zumindest für zum Schlafen geeignete Räume), da nach dem o.g. Schallgutachten im Bereich der Bahnhofstraße sehr hohe Schallpegel ermittelt wurden, durch die gesunde Wohnverhältnisse in den entsprechenden Bereichen nur eingeschränkt gegeben sind.

Aufgrund der erhöhten nächtlichen Verkehrslärmbelastung an der Fassade, die zur Eisenbahnstraße ausgerichtet ist (s. hierzu ebenfalls o.g. Schallgutachten), sollten für die westliche Fassade des südlichen Gebäudes ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden (obwohl für diese Fassade nur LPB III ermittelt wurde).

Unklarheiten bestehen in der Begründung noch bei den Angaben zu den Stellplätzen auf dem Gelände der geplanten Einrichtung (ob diese für die Bewohner und Mitarbeiter ausreichend sind); diese Angaben sollten daher noch einmal konkretisiert werden. Falls ein höherer Stellplatzbedarf besteht, sollten die Planungen so erfolgen, dass keine erhöhten Schalleinwirkungen für die Bewohner der Einrichtung entstehen.

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

Um eine frühzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren wird für den Fall gebeten, dass in der Einrichtung außer privaten Seniorenwohnungen noch andere (z.B. pflegerische) Bereiche vorgesehen sind.

Aus Sicht des **Planungsamtes:**

*Untere Landschaftsbehörde:*

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreis Ausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Das Vorhaben kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden; ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gilt der zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

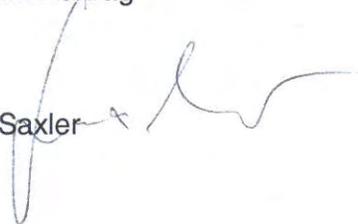
*Planungsrecht:*

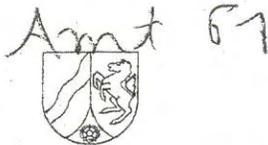
Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche (MI) dar. Dementsprechend ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag

Saxler





Bezirksregierung Düsseldorf

Bo, 2.1.08

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Haan  
Ordnungsamt  
Postfach 1665  
42760 Haan



Telefon 0211 475-9718

Fax 0211 475-9040

kbd@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt:

Herr Palmroth

Aktenzeichen

22.5-3-5158008-204/08/

bei Antwort bitte angeben

### Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 11.12.2008

Haan, 1. vereinf. Ä.B-Plan 95 "Bahnhofstr./Wilhelmstr."

Ihr Schreiben vom 14.11.2008, Az.: 32-2/sk

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.**

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:

Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis D-Unterrath S Bf

Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke

Haltestelle:

Mündelheimer Weg

Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE41300500000004100012

BIC:

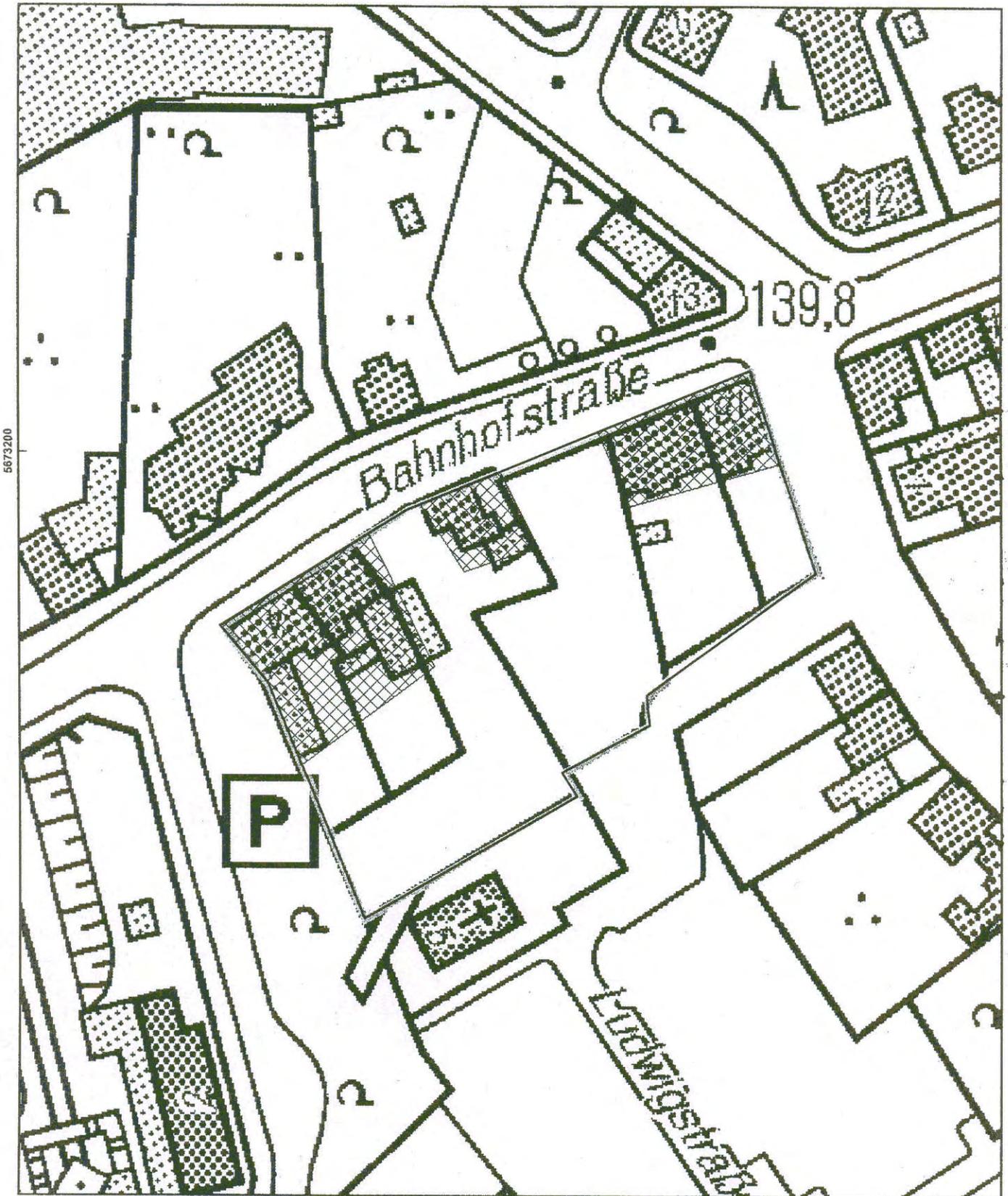
WELADED

Seite 2 11.12.2008

Im Auftrag

(Palmroth)

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5158008-204/08



Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelreste nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen:** Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spülzange können sinnig eingesetzt werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de)

Im Auftrag  
gez. Schiefers

Name, Firma, Telefon:

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminab-sprache (Name, Telefonnum-mer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeits-schutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:

