

## Anlage C

Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

| Nr. | Stellenbezeichnung  | Schreiben vom | Inhalt   | Prüfergebnis  |
|-----|---|---------------|--|---|
| 1   | Kreis Mettmann<br>- Landschaftsplanung und -schutzrecht<br>- Wasser- und Abfallwirtschaft<br>- Immissionsschutz<br>- Umweltbezogener Gesundheitsschutz<br>- Straßen- und Hochbau<br>- Brandschutz | 11.07.12      | <p><i>Untere Wasserbehörde:</i><br/>           Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen unter folgenden Bedingungen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist sämtlich der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.</li> <li>- Die Kanalisation muss ausreichend leistungsfähig und dicht sein.</li> <li>- Die zu entwässernden Flächen müssen in der genehmigten Kanalnetzplanung berücksichtigt sein.</li> </ul> <p><i>Untere Immissionsschutzbehörde:</i><br/>           Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><i>Untere Bodenschutzbehörde:</i><br/>           Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><i>Gesundheitsschutz:</i><br/>           Unter Punkt 2.6, Absatz 2 der Begründung wird angegeben, dass „zum Tageszeitraum die Überschreitungen deutlich geringer sind“. Genannt werden in diesem Absatz nur konkrete Zahlen für die Überschreitung der Nachtwerte (16 bzw. 6 dB(A)). Tagsüber betragen die maximalen Überschreitungen z.T. jedoch auch 15 dB(A) und sind daher nicht in allen Bereichen des Plangebietes „deutlich geringer“, wie in der Begründung genannt.</p> <p>Nach Angaben in der Begründung wird für das Bürogebäude eine schalltechnisch optimierte Grundrissanordnung vorgesehen. Aufgrund der ebenfalls teilweise hohen Schallpegel an den Fassaden des Wohngebäudes</p> | <p><b>Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird gefolgt.</b><br/>           Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die zu entwässernden Flächen sind in der Kanalnetzplanung berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch den Garagenhof sowie der ehemaligen Tankstelle und den asphaltierten Zuwegungen weitgehend versiegelt. Durch die geplante Maßnahme wird gegenüber der Bestandssituation, mit der Errichtung der Tiefgarage und einer entsprechenden Substrat Überdeckung, eine Verbesserung erzielt. Die abflusswirksame Fläche <u>verringert</u> sich zukünftig.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt.</b><br/>           Die Textpassage in der Begründung wird gemäß Wortlaut des Gutachtens der Firma Peutz Consult nachrichtlich korrigiert. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>           Die Anregung ist bereits dadurch berücksichtigt, dass Schlafräume nicht unmittelbar zur Nordstraße ausgerichtet sind. Ferner sind im Bebauungsplan bereits</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung                                  | Schreiben vom | Inhalt  | Prüfergebnis   |
|-----|---|---------------|---|--|
|     |   |               | <p>sollten auch dort schützenswerte Aufenthaltsräume möglichst nicht zur Nordstraße hin vorgesehen werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und der Begründung werden schallgedämmte Lüftungsanlagen für Fassaden im Lärmpegelbereich IV und V vorgegeben. Hierbei gibt es keine Unterscheidungen zwischen Büro- und Wohngebäude, so dass diese Vorgabe – bei der jetzt vorgesehenen Grundrissanordnung (s.o.) auch für die Flurbereiche des Bürogebäudes gilt. Ggfs. sollte diese Anforderung daher auf „zum Schlafen geeignete Räume“ oder „schützenswerte Aufenthaltsräume“ bezogen werden.</p> <p><i>Untere Landschaftsbehörde:</i><br/>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht und die Zulässigkeit der Planung bestätigt.</p> <p><i>Planungsrecht:</i><br/>Bestätigung, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen in der Bauleitplanung berücksichtigt worden sind; Bitte um Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis und das Datum des Inkrafttretens des Bebauungsplans.</p> | <p>Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Vorgaben zur Schalldämmung enthalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b><br/>Aufgrund der Grundrissop-timierung im Falle des Bürogebäudes (siehe Flur) ist eine Anpassung dieser Festsetzung begründet. Die textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt:<br/><i>„An den Fassaden, welche in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und hinter denen sich schützenswerte Aufenthaltsräume befinden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.“</i></p> <p>-</p> <p><b>Der Bitte wird im Rahmen der Mitteilungen über das Ergebnis der Abwägung entsprochen.</b></p> |
| 2   | Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |  |
| 3   | Geologischer Dienst NRW                             | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |  |
| 4   | LVR Amt für Liegenschaften                          | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |  |
| 5   | LVR Rheinisches Amt für Denkmalpflege               | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |  |
| 6   | LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege          | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |  |
| 7   | Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)            | 14.12.12      | Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.   | -  |

| Nr. | Stellenbezeichnung                        | Schreiben vom | Inhalt  | Prüfergebnis |
|-----|---|---------------|---|--------------|
| 8   | Industrie- und Handelskammer              | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 9   | Einzelhandels- und Dienstleistungsverband | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 10  | Handwerkskammer Düsseldorf                | 09.01.13      | Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.   | -            |
| 11  | RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss         | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 12  | PLEdoc GmbH                               | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 13  | Deutsche Telekom AG                       | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 14  | ISH NRW GmbH                              | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 15  | Stadtwerke Haan                           | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 16  | Verkehrsverbund Rhein-Ruhr                | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 17  | Busverkehr Rheinland GmbH                 | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 18  | Rheinbahn Düsseldorf                      | 22.01.13      | Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.<br>Verweis auf das Schreiben vom 05.07.2012 | -            |
| 19  | Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW         | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 20  | Wehrbereichsverwaltung III                | 12.12.12      | Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.   |              |
| 21  | Polizeistation Haan                       | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 22  | Erzbistum Köln - Generalvikariat          | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 23  | Katholische Kirchengem. Haan              | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 24  | Evangelisches Landeskirchenamt            | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 26  | Evang. Kirchengmde. Haan                  | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 27  | Freie evangelische Gemeinde               | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 28  | Neuapostolische Kirche NRW                | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 29  | Neuapostolische Kirche, Haan              | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |
| 30  | Finanzamt Hilden, Bewertungsstelle        | -             | Es liegt keine Stellungnahme vor.   |              |

**Naturschutzverbände - kein Träger öffentlicher Belange**

|    |                                    |          |  |   |
|----|------------------------------------|----------|--|---|
| 31 | Landesbüro der Naturschutzverbände | 28.12.12 | Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht. | - |
|----|------------------------------------|----------|--|---|

## Öffentlichkeit

|    |                        |          |  |   |
|----|------------------------|----------|--|---|
| 32 | M. H., Berliner Straße | 15.08.12 | <p>Aufgrund der Geländeformation wird ein Abfließen des Niederschlagswasser über die tieferliegenden Nachbargrundstücke befürchtet. Die bei Regen anfallenden Wassermassen können nicht auf den Grundstücken versickern.</p> <p>Es wird befürchtet, dass bei Abriss der Garagenzeilen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf die benachbarten Grundstücke abfließt.</p> <p>Die Grundstücksgrenze sollte mittels einer Mauer ausgebildet werden, so dass eine Wasserableitung auf die Nachbargrundstücke verhindert wird.</p> <p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung wird aufgrund der Geländeformation für die angrenzenden Nachbarn nicht drei, sondern vier und mehr Vollgeschosse bedeuten. Auch mit Blick auf die im Kreuzungsbereich Ellscheider- / Nordstraße bereits vorhandene Bebauung ist die Planung nicht zu verstehen.</p> <p>Ein gemeinsamer Vororttermin würde seitens des Einwenders begrüßt.</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch den Garagenhof sowie der ehemaligen Tankstelle und den asphaltierten Zuwegungen weitgehend versiegelt. Durch die geplante Maßnahme wird mit der Errichtung der Tiefgarage und einer entsprechenden Substrat Überdeckung gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung erzielt. Ferner ist die Fläche in der Kanalnetzplanung berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher auch künftig der Kanalisation zugeleitet werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Nach § 27 des Nachbarrechtsgesetz NRW sind bauliche Anlagen so einzurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch den Vorhabensträger nachzuweisen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung wird durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden Nachbargrundstücke abfließt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im weiteren Planungsprozess geprüft wurde und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend angepasst wurden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b><br/>Bereits im Rahmen der Planungen haben die Projektbeteiligten vor Ort das Gelände betrachtet. Die topographischen Gegebenheiten wurden in der Planung bereits berücksichtigt.</p> |
|----|------------------------|----------|--|---|

|    |                     |          |   |  |
|----|---------------------|----------|---|--|
|    |                     |          | <p>Die geplanten Einstellplätze (25 Stück) in einer Tiefgarage sowie 16 im „Berliner Quartier“ geplanten Stellplätze reichen nach Einschätzung des Einwenders als Ersatz nicht aus.</p> <p>In der RP vom 26.06.2012 wird ausgeführt, dass der „vorhandene Baumbestand geschützt werde“: Wie könne das gehen, wenn die meisten Bäume im „Baufenster“ stehen?</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Insgesamt entstehen 25 Tiefgargenstellplätze im Plangebiet. Darüber hinaus schafft der Haaner Bauverein im angrenzenden Berliner Quartier 41 Ersatzstellplätze. Der Ersatz der Stellplätze ist Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Somit werden im Plangebiet selbst die notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung nachgewiesen und darüber hinaus ein Ersatz für die entfallenden Garagen geschaffen. Die geplanten Stellplätze fügen sich in die offengestaltete Struktur des Berliner Quartiers besser städtebaulich ein als dies mit Garagen möglich wäre.<br/>Ferner liegt dies nicht im Regelungsbedarf dieses Bauleitplanes, da zum Einen ein Ersatz geschaffen wird und die notwendige Stellplatzanzahl im Plangebiet selbst nachgewiesen wird.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br/>Die im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölze werden gemäß der vorliegenden Planungen nicht erhalten und, soweit von der Baumschutzsatzung erfasst, nach den diesbzgl. Vorgaben ersetzt.<br/>Der angesprochene Schutz des vorhandenen Baumbestandes zielt auf die Bäume im Berliner Quartier ab, wo insgesamt 41 Ersatzstellplätze durch den Haaner Bauverein geschaffen werden. Dabei werden die Stellplätze so angeordnet, dass die quartierprägenden Bäume erhalten bleiben können.</p> |
| 33 | H. St., Adlerstraße | 30.08.12 | Bestätigung und Übernahme der Anregungen und Bedenken des Herrn H.  | <b>Ergebnis der Prüfung entsprechend Nr. 32.</b>   |

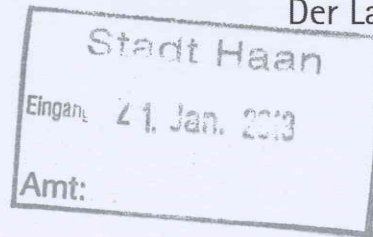
|    |                       |          |  |   |
|----|-----------------------|----------|--|---|
| 34 | F. S., Adenauerstraße | 06.09.12 | Bestätigung und Übernahme der Anregungen und Bedenken des Herrn H.<br>Befürchtung einer Wertminderung des Grundstücks im Falle der geplanten Bebauung. | <p><b>Ergebnis der Prüfung entsprechend Nr. 32.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Plangebiet wird eine innerstädtische Brache beseitigt und die Situation im Kreuzungsbereich Ellscheider Straße / Nordstraße städtebaulich aufgewertet. Hiermit ist eine Verbesserung verbunden. Dem zu folge ist eine Wertminderung für die Nachbargrundstücke nicht erkennbar. Hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen wurde eine Reduzierung im Bebauungsplan vorgenommen und so auf die Belange der Nachbarn eingegangen.</p> |
|----|-----------------------|----------|--|---|

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Haan

Planungsamt

42781 Haan



Ihr Schreiben 4.12.2012  
AktENZEICHEN 80-2  
Datum 17. Januar 2013

Auskunft erteilt Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2606  
Fax 02104\_99\_ 84-2606  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das AktENZEICHEN an.

## Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. 148**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Bereich Ellscheider Straße / Nordstraße**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

### 1. Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer festgesetzten oder fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone. Das Planvorhaben grenzt nicht an oberirdische Gewässern an.

Zweck der Planung ist es, das Eckgrundstück Ellscheider Straße/Nordstraße städtebaulich neu zu entwickeln. Das Grundstück ist bereits heute überwiegend mit Garagen und einem Garagenhof sowie einem ehemaligen Tankstellenstandort versiegelt. Durch die geplante Wohn- und Bürobebauung ist mit einer Änderung des Schmutzwasseranfalls zu rechnen.

Anhand der Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Es wird lediglich erläutert, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll. Eine Pflicht zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG besteht im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen unter folgenden Bedingungen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist sämtlich der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- Die Kanalisation muss ausreichend leistungsfähig und dicht sein.
- Die zu entwässernden Flächen müssen in der genehmigten Kanalnetzplanung berücksichtigt sind.

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

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

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)  
**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto: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



## **2. Untere Immissionsschutzbehörde**

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

## **3. Untere Bodenschutzbehörde**

### **3.1 Allgemeiner Bodenschutz**

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

### **3.2 Altlasten**

Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht.

## **4. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:**

Für den BP wurde nun ein Schallgutachten (Peutz Consult, vom 27.01.12) als Anlage zum BP vorgelegt, in dem die Immissionen aus den umliegenden Kreisstraßen und der neu vorgesehenen Tiefgarage berücksichtigt wurden.

Gemäß dem Schallgutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 - zum Teil erheblich - überschritten (tagsüber bis zu 15, nachts bis zu 16 dB(A) an den Fassaden im Bereich der Ellscheider und der Nordstraße). In den entsprechenden Bereichen des Plangebietes sind daher gesunde Wohn- (und Arbeits-)verhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden passive Schallschutzmaßnahmen in der Begründung dargestellt und im BP festgesetzt.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Unter Punkt 2.6, Absatz 2 der Begründung wird angegeben, dass „zum Tageszeitraum die Überschreitungen deutlich geringer sind“. Genannt werden in diesem Absatz nur konkrete Zahlen für die Überschreitung der Nachtwerte (16 bzw. 6 dB(A)). Tagsüber betragen die maximalen Überschreitungen z.T. jedoch auch 15 dB(A) und sind daher nicht in allen Bereichen des Plangebiets „deutlich geringer“, wie in der Begründung genannt.
- Nach Angaben in der Begründung wird für das Bürogebäude eine schalltechnisch optimierte Grundrissanordnung vorgesehen. Aufgrund der ebenfalls teilweise hohen Schallpegel an den Fassaden des Wohngebäudes sollten auch dort schützenswerte Aufenthaltsräume möglichst nicht zur Nordstraße hin vorgesehen werden (hierzu Empfehlung der Ergänzung einer entsprechenden Festsetzung, Empfehlung oder eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen).
- In den textlichen Festsetzungen und der Begründung werden schallgedämmte Lüftungsanlagen für Fassaden im Lärmpegelbereich IV und V vorgegeben. Hierbei gibt es keine Unterscheidungen zwischen Büro- und Wohngebäude, so dass diese Vorgabe – bei der jetzt vorgesehenen Grundrissanordnung (s.o.) – auch für die Flurbereiche des Bürogebäudes gilt. Ggfs. sollte diese Anforderung daher auf „zum Schlafen geeignete Räume“ oder „schützenswerte Aufenthaltsräume“ bezogen werden.



**5. 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 Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde sind im Planungsumfeld keine Fundpunkte enthalten. Auch im eigentlichen Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Da keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder keine negativen Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten sind, ist das Vorhaben zulässig.

**6. Planungsrecht:**

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 11. Juli 2012 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

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 



# Wehrbereichsverwaltung West

IUW 4 – Az 45 – 03 – 03

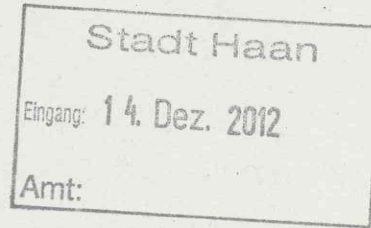


# Wehrverwaltung Wir. Dienen. Deutschland.

Bearbeiter: RI Mairhofer  
Telefon: 0211-959-2313  
Telefax: 0211-959-2281

E-Mail:  
[wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org](mailto:wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org)

12. Dezember 2012



Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Haan  
Postfach 1665

42760 Haan

Bei Schriftwechsel **unbedingt**  
angeben:  
**Ord-Nr.:West1\_O\_048\_12\_a**

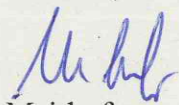
**Bauleitplanung;**  
**hier: Bebauungsplan Nr. 148 "Ellscheider Straße/Nordstraße"**

**Ihr Schreiben vom 04.12.2012 - Az 61-bo**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - keine Bedenken gegen o. a. Planung bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Mairhofer

**Hauptsitz Düsseldorf:**  
Wilhelm-Raabe-Str. 46  
40470 Düsseldorf  
[www.wbv-west.de](http://www.wbv-west.de)

**Telefon:**  
Vermittlung: 0211/959 - 0  
Telefax: 0211/959 - 2187  
AllgFspWNBw: 3221

**Bankverbindung:**  
Deutsche Bundesbank  
Filiale - Saarbrücken -  
BLZ: 590 000 00  
Konto Nummer: 59001020

**Außenstelle Wiesbaden:**  
Moltkering 9  
65189 Wiesbaden

**Telefon:**  
Vermittlung: 0611/799 - 0  
Telefax: 0611/799 - 1699  
AllgFspWNBw: 4224

Eingang: 18. Dez. 2012

Amt:



# BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Stadt Haan  
Postfach 16 65

42760 Haan

Ihr Zeichen

61-bo

Ihre Nachricht vom

DÜ-BP-4133-2-KL

Unser Zeichen

Grünten  
Düsselberger Straße 2  
42781 Haan

Telefon (0 21 04) 69 13-0  
Telefax (0 21 04) 69 13 66  
E-Mail [brw@brw-haan.de](mailto:brw@brw-haan.de)  
Internet [www.brw-haan.de](http://www.brw-haan.de)  
Auskunft erteilt – Nebenstelle

Frau Kolk -236  
E-Mail

[Marita.Kolk@brw-haan.de](mailto:Marita.Kolk@brw-haan.de)  
Datum

14.12.2012

## Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Str./Nordstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

hier: Benachrichtigung von der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2), § 4(2) BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2(2) und Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Wedmann



Stadt Haan  
Eingang: 11. Jan. 2013  
Amt:

**Handwerkskammer Düsseldorf**

**Wirtschaftsförderung  
Standortberatung**

**Stadt Haan**  
Planungsamt  
Herrn Bolz  
Postfach 1665  
42760 Haan

Ihr Zeichen 61-bo/  
Unser Zeichen III-1/Sch-Ur/hei  
Ansprechpartner Frau Schulte-Urlitzki  
Zimmer A 225  
Telefon 0211 8795-323  
Telefax 0211 879595-323  
E-Mail claudia.schulte-urliczki@hwk-  
duesseldorf.de  
Datum 9. Januar 2013

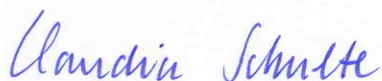
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und Offenlage gem. § 2 Abs. 2  
BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bolz,

mit Ihrem Schreiben vom 06.12.2012 baten Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

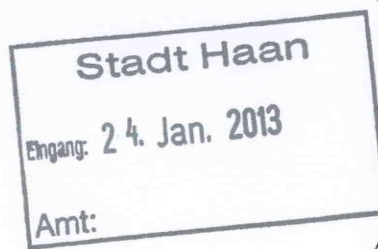
Wir bestätigen Ihnen hiermit unsere Stellungnahme vom 19. Juli 2012 und tragen keine Anregungen vor, da wir die Belange des Handwerks nicht betroffen sehen.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**



Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung



Stadt Haan  
Postfach 16 65  
42760 Haan

Telefon 0211.582-01  
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de  
www.rheinbahn.de  
m.rheinbahn.de

Rheinbahn AG  
Hauptverwaltung  
Hansaallee 1  
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63  
D-40033 Düsseldorf

Ansprechpartner  
Abteilung  
Zimmer  
Telefon  
Fax  
E-Mail

**Herr Geiling**  
T 102  
172  
02 11 582-1023  
02 11 582-1047  
ronald.geiling@rheinbahn.de

Ihr Zeichen  
61-bo/

Unser Zeichen  
T 1022 Ge/Bry

Ihre Nachricht vom  
06.12.2012

Datum  
22.01.2013

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 148 „Ellscheider Straße / Nordstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB**

hier: Benachrichtigung von der Auslegung und Beteiligung, § 3 (2), 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB);

Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;  
Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits weiterhin keine Anregungen.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 05.07.2012, welches weiterhin Gültigkeit besitzt.

Mit freundlichen Grüßen  
Rheinbahn AG

  
Ralf Lüdeking

  
Christoph Lademann

Vorstand:

Dirk Biesenbach  
Sprecher des Vorstandes  
Klaus Klar

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:

Ratsherr  
Andreas Hartnigk

Amtsgericht Düsseldorf  
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.  
DE 119270557

Steuernummer  
103/5705/0897

WestLB AG Düsseldorf  
BLZ 300 500 00  
Konto 1 576 511  
BIC WELADEDXXX  
IBAN  
DE22 3005 0000 0001 5765 11

Stadtsparkasse Düsseldorf  
BLZ 300 501 10  
Konto 100 127 06  
BIC DUSSDEDDXXX  
IBAN  
DE67 3005 0110 0010 0127 06

Mit Bus und Bahn  
zur Hauptverwaltung

**U-Bahn**

Ⓜ Rheinbahnhaus  
U74 U76 U77  
Ⓜ Belsenplatz  
U70 U75

**Bus**

Ⓜ Belsenplatz  
828 833 834 835  
836 862

**Planungsamt - Re: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 148 Ellscheider Straße / Nordstraße gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, §13a BauGB**

---

**Von:** <smkuebler@t-online.de>  
**An:** "Planungsamt" <planungsamt@stadt-haan.de>  
**Datum:** Freitag, 28. Dezember 2012 12:59  
**Betreff:** Re: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 148 Ellscheider Straße / Nordstraße gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, §13a BauGB  
**CC:** "BUND-Landesbüro" <info@lb-naturschutz-nrw.de>

---

Sehr geehrter Herr Bolz

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes gibt es keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

[s.m.k.]  
sven m.kübler

Fon 02129 958100  
mail smkuebler@t-online.de  
Fax 02129 958102  
Mobil 0173 44 12 100  
homepage: www.skuebler.de



50, 2. Vg.

M■■■■ H■■■■  
Berliner Straße ■■■■

42781 Haan, den 15. August 2012

An die  
Stadtverwaltung Haan  
Planungsamt z.Hd. Herrn Rautenberg



Kaiserstraße 37

42781 Haan

Bebauungsplanänderung zu Grundstück Nordstraße/Ecke/Ellscheider Straße (Plan 323)

### Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Rautenberg,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie schon in der mündlichen Anhörung angeklungen ist, betrifft die angedachte Baumaßnahme des oben bezeichneten Grundstücks nicht nur mich mit meinem Grundstück (Plan 98 –siehe Anlage 1 + 3-) ), sondern ebenfalls die Grundstücke von S■■■■ (Plan 99 – siehe Anlage 1 + 3-) ) und St■■■■ (Plan 322 –siehe Anlage 1 + 3-) ). Aufgrund der Geländeformation sind diese tieferliegenden Grundstücke stets stark durch die von den höher liegenden Flächen (Plan 213 und angrenzend –siehe Anlage 2-) abfließenden Wassermassen betroffen worden. Eine regelmäßige „Kellerflutung“ haben wir Eigentümer letztendlich durch eine sinnvoll verlegte Oberflächendrainage in den letzten Jahren verhindern können. Die bei Regen anfallenden Wassermengen können schon jetzt nicht auf den Grundstücken versickern und fließen den physikalischen Gesetzen zu Folge auf tiefer gelegene Flächen ab, welche dann diese Mengen zur Versickerung ebenfalls nicht aufnehmen können.

Bisher „schützt“ der Garagenhof (Plan 323 –Anlage 1-) durch dort vorhandenen Kanäle und die untere Garagenzeile vor weiteren Wasserbelastungen, die hier abgefangen werden. Eine Messung hat ergeben, dass von den Grundstücksgrenzen –H■■■■, S■■■■ und St■■■■- auf ca. 18 Meter eine Steigung im Gelände von 2 Metern gegeben ist und auf dem weiteren Gelände zur Nordstraße noch mindesten 1 bis 1,5 Meter Steigung vorhanden sind. Ein Abriss der Garagenzeilen bedeutet, dass all das auf dieser Fläche anfallende Oberflächenwasser ebenfalls auf die drei betroffenen Grundstücke sich großenteils ergießen wird. Eine Versickerung auf dem höher liegenden Baugrundstück Fläche 322, ist ebenso wenig zu erwarten wie das schon bei den Flächen 213 und anliegenden heute gegeben ist.



Sollte die Bebauung nach dem neuen Bebauungsplan durchgeführt werden so kann man, meines Erachtens, eine Flutung der Grundstücke 98, 99 und 322 nur dadurch verhindern, indem man die Grundstücksgrenzen mit einer Mauer ausbildet (wie heute die Garagenzeile) und auf dem Grundstück 323 eine, den Gegebenheiten entsprechende, Wasserableitung vornimmt.

Die im Plan vorgeführte Bebauung (drei Etagen und ausgebauten Dachgeschoss) wird aufgrund der Geländeform für die angrenzenden Nachbarn (Berliner Straße 2,4 und 6) nicht drei sondern **vier und mehr** Vollgeschosse bedeuten. Auch mit Blick auf die im Kreuzungsbereich Ellscheider-/Nordstraße bereits vorhandene Bebauung ist die Planung nicht zu verstehen, da die Gebäude alle über weniger Etagen verfügen und im Wesentlichen auch zurückliegend gebaut sind (Autozubehörmarkt Hamacher und die Freie Evangelische Gemeinde – siehe Anlage 4).

Eine Entscheidung zum Bebauungsplan, nur nach dem auf dem Papier vorhandenen Plänen, ohne eine Ortsbegehung durch die für die Entscheidung maßgeblichen Verantwortlichen kann nicht ausreichen um eine Entscheidung für diese schwierige Geländeform zu treffen. Ich würde mich über ein Treffen vor Ort freuen.

Eins ist mir noch etwas unerklärlich, bisher hatten Haaner Bürger die Möglichkeit eine der 41 Garagen zu mieten um darin ihr Auto abzustellen und wie es mir aus der Vergangenheit bekannt ist war es nur mit dem Weg über eine Warteliste möglich dort eine Garage anzumieten. Nun fällt in Zukunft diese Möglichkeit weg. Sind Einstellplätze (25 Stück) in einer Tiefgarage und die 16 im „Berliner Quartier“ geplanten Stellplätze dann wirklich Ersatz für das bisherige Angebot, wenn man zukünftig Bauvereinsmitglied sein muss um einen dieser Plätze zu nutzen --- wo bleiben die Anderen??. Sind Stellplätze und Sammelgarage eine guter Ersatz, sind die dort geparkten PKW genauso geschützt wie in einer Garage?? M. M. nach nicht und man liest dies zu meinem Bedauern auch immer wieder in der Presse.

Noch eine Frage sei mir erlaubt, in der RP vom 26.06.2012 wird ausgeführt, dass der „vorhandene Baumbestand geschützt werde“, wie kann das gehen, wenn die meisten der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume im „Baufenster“ stehen (Lärche zur Kreuzung, Kastanie, Birke und andere an den Garagen) – aber diese Bäume waren wohl nicht gemeint.

Eine Kopie dieses Schreibens geht mit gleicher Post an Frau St. [REDACTED] (Berliner Straße [REDACTED]) und an Herrn S. [REDACTED] (Berliner Straße [REDACTED])

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]





Stadt Haan  
Kaiserstraße 85  
42781 Haan  
Tel: 02129/911-0 Fax: 02129/911-590  
www.haan.de

Blatt 2/2



- Anlage 1 -

Maßstab: 1:1000

\Berliner Str. 6\14-5



- Anlage 2 -

Dipl.-Ing. Helmut Muché - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hilden

# Lageplan

Ungef. Maßstab 1:500

Gemarkung Haan

Flur 14

Die gelb umrandeten Flurstücke sind eingetragen im Liegenschaftsbuch unter Nr.:  
im Grundbuch Band: ..... Blatt: ..... Eigentümer: .....

Gepante Änderungen (Neue Grenzen und Eigentümer-Projekte), sind rot eingetragen, bzw. rot unterstrichen oder mit rotem Farbstreifen versehen.

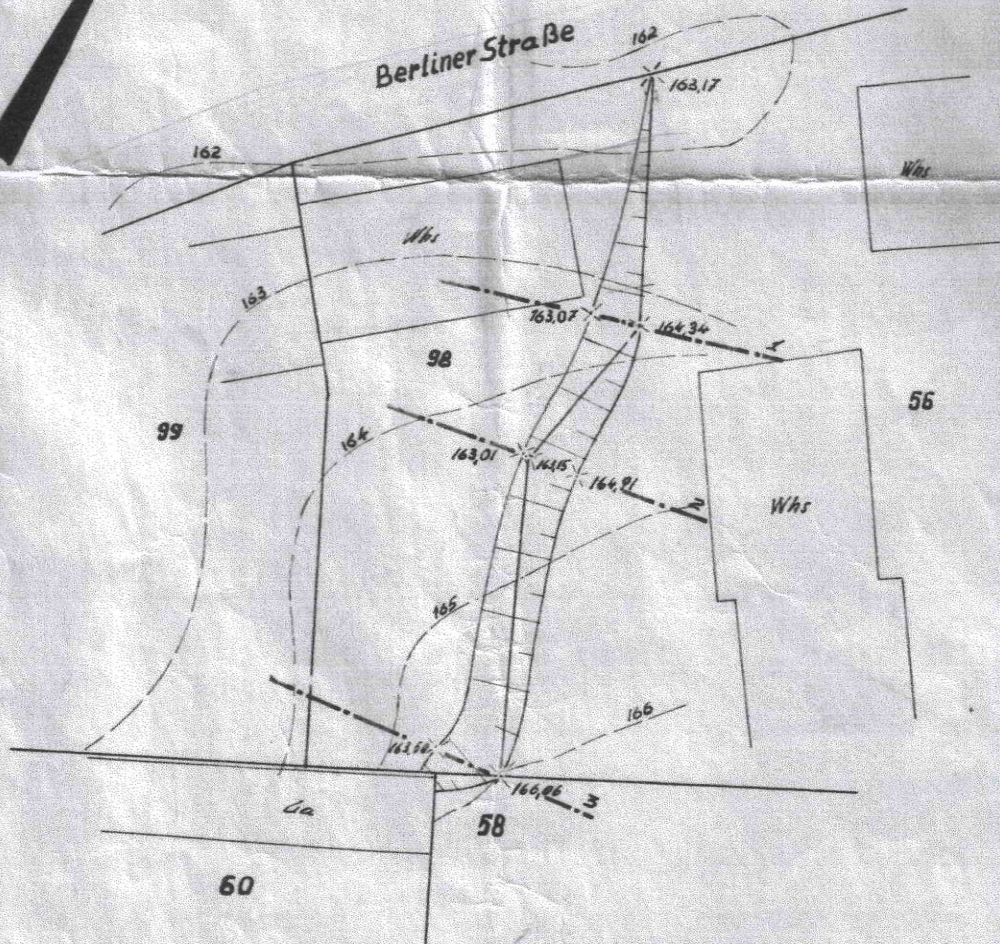
Ausgefertigt, Hilden, den 21. 10 1964

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur



*Robert h. g. v. T.*

Heftrand



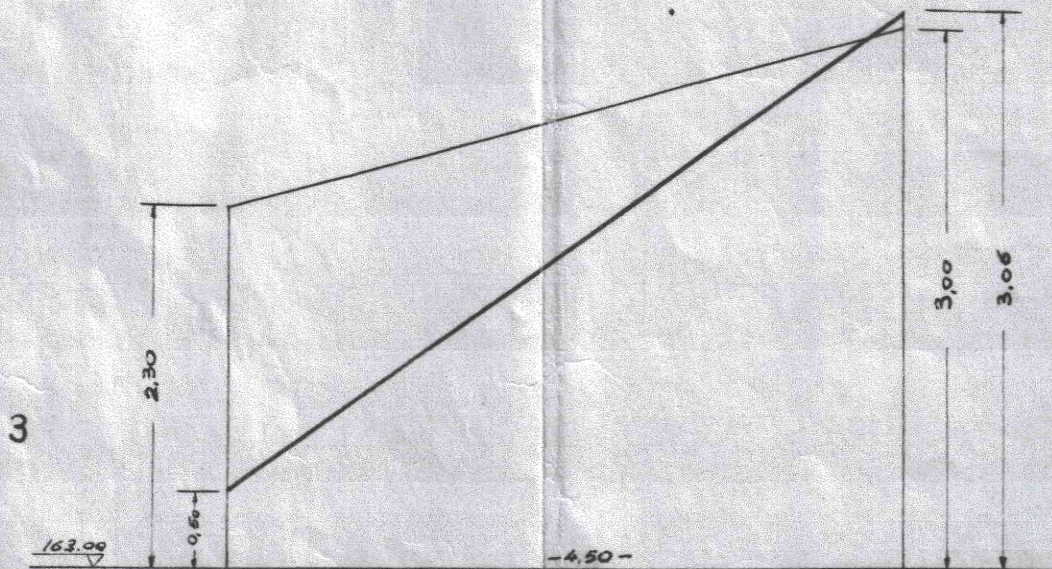
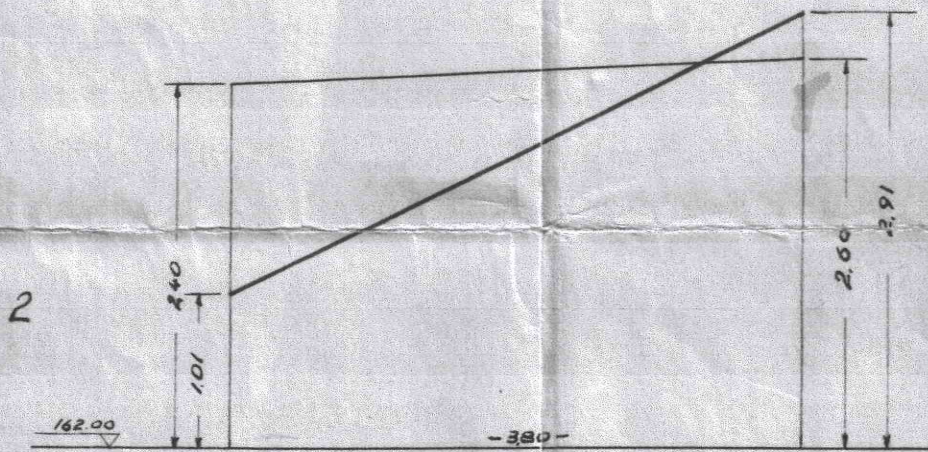
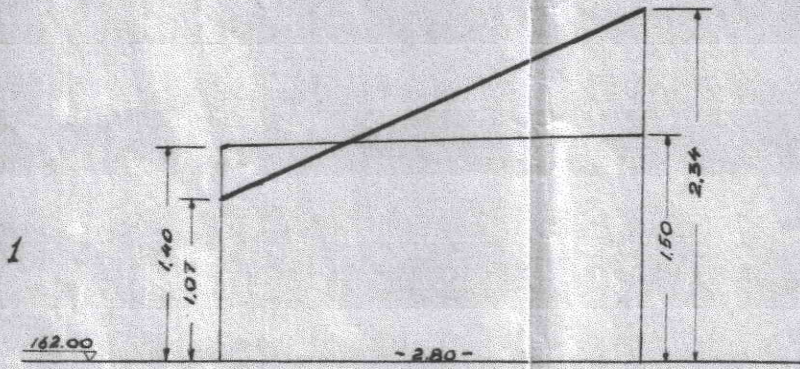
Die Höhenlinien weisen den Bestand



No. 1950

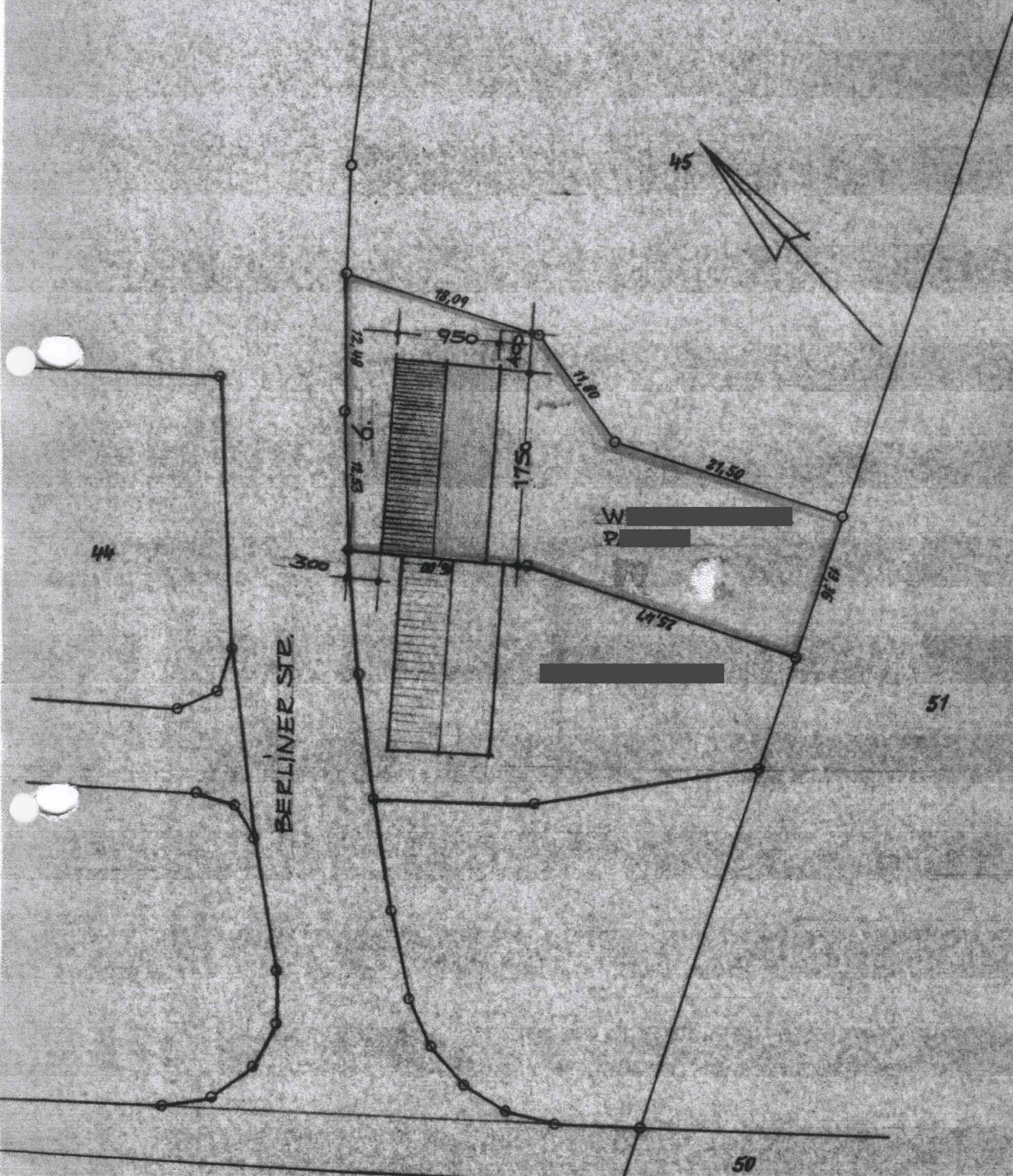
# Querschnitt

Maßstab 1:50





LAGEPLAN M. 1:500  
ZUM BAUANTRAG WOHN U. GESCHAFTSHAUS  
IN HAAN, BERLINER STR. 6  
DER FRAU P. [REDACTED] W. [REDACTED]  
GEMARKUNG HAAN, FLUR 14



BERLINER STR.

ELLSCHIEDER STR.

HAAN, MÄRZ 1961

BAUHERR

ARCHITEKT

Bauingenieur

Kurt Meese



Fruega 4 b.w.



Unseitig sehen Sie die Bebauungssituation der Kreuzung Ellscheider-/Nordstraße, wie sie sich zur Zeit darstellt. Die Aufnahmen wurden jeweils von der gegenüberliegenden Seite der Kreuzung aufgenommen.

#### Bild 1

Aufnahme vom Gebäude „Sanssouci“, erstellt um die Jahrhundertwende (1900), zeigt das betreffende Baugelände, verbirgt aber die Geländeformation. Der Höhenunterschied von über 3 Metern ist nicht deutlich zu erkennen.

#### Bild 2

Aufnahme von der Ecke der „Freien evangelischen Gemeinde Richtung Gewerbegrundstück „Hamacher“. Hier ist eine aufgelockerte, zurückliegende Bebauung zu erkennen (eingeschossig), mit Vorplatz und deutlich zurück von der Straßenkreuzung.

#### Bild 3

Aufnahme von der Ecke der Tankstelle Richtung Bebauung aus dem 19ten Jahrhundert. Dies ist das einzige Gebäude direkt an der Straße.

#### Bild 4

Aufnahme von der Ecke „Hamacher“ Richtung –Freie evangelische Gemeinde-, auch hier eine weit ins Baugelände zurückgelegte Bebauung, die auch von der Bauhöhe eher als niedrig zu bezeichnen ist.





F [REDACTED] S [REDACTED]

*So, 2. Uj.*  
42781 Haan, den 6. 9. 2012  
Adenauer Straße [REDACTED]

*E 10.9.12*

Stadtverwaltung Haan  
Planungsamt zu Hd. Herrn Rautenberg  
Kaiser Straße 37  
42781 Haan

○ **Bebauungsplan Änderung zu Grundstück Nordstraße - Ecke Ellscheiderstraße (Plan 23)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehme ich Bezug auf das an Sie gerichtete Schreiben des Herrn H [REDACTED] vom 15.8 2012.

Diesen Ausführungen schließe ich mich in vollem Umfang an. Abgesehen von der zu erwartenden Kellerflutung nach starken Regenfällen, ist es meinen Mietern nicht zuzumuten, zum Garten hin plötzlich auf ein Gebäude von mindestens 4 Geschossen zu schauen.

Auch würde eine vorgenannte Bebauung eine nicht unerhebliche Wertminderung für mein Wohnhaus- Berliner Straße 4 - darstellen.

○ **Jedenfalls lege ich gegen den Bebauungsplan Widerspruch ein.**

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]