

Der Rat der Stadt Haan hat am 05.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie den Beschluss über die Planungsziele und den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Bahnhofstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Kreis Mettmann: Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Kreisgesundheitsamt, Amt für Wirtschaftsförderung und Planung mit Unterer Landschaftsbehörde	30.06.2014	<p>Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Umweltamtes:</p> <p>1. UNTERE WASSERBEHÖRDE Mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofsstraße“ soll im Plangebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gesteuert werden.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans 176.</p> <p>2. UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>3. UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE 3.1 Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>3.2 Altlasten Im Plangebiet befinden sich drei Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind.</p> <p>Bei der Fläche 7073/4 Ha handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück. Vor dem vorgesehenen</p>	<p>Die Ausführungen der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Allgemeiner Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Altlasten (Aufnahme der Flächendarstellungen aus dem „Altlastenkataster“ sowie der von ihr vorgeschlagenen textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan) wird weitgehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Tankstellenabbruch wurde 1990 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchung ergab Hinweise auf Bodenkontaminationen mit MKW und BTEX. Im Jahr 1991 wurde die Tankstelle unter gutachterlicher Begleitung abgebrochen und der beim Abbruch und der vollständigen Beseitigung der tanktechnischen Einrichtungen zugrunde liegende schadstoffbelastete Boden ausgekoffert und entsorgt. Das sanierte Grundstück wurde anschließend mit einem Mehrfamilienhaus wieder bebaut.</p> <p>Die altlastverdächtige Fläche 6973/34 Ha wurde seit 1922 als Standort für einen Betrieb zur Metallherstellung und -verarbeitung genutzt. Von 1984 an war dort ein Großhandel mit Anstrichmitteln ansässig. Die Fläche ist bislang nicht untersucht. Es liegen der Unteren Boden-schutzbehörde keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.</p> <p>Die altlastverdächtige Fläche 7073/28 Ha wurde seit 1899 bis mindestens Mitte der 70er Jahre als Großhandel mit Eisen, Stahl und Schrott genutzt. Die Fläche ist bislang nicht untersucht. Es liegen der Unteren Boden-schutzbehörde keine konkreten Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vor.</p> <p>Ich bitte, die aktuellen Flächendarstellungen aus dem beigefügten Auszug aus dem Kataster in den Bebauungsplan zu übernehmen. Darüber hinaus bitte ich, folgende textliche Festsetzung aufzuführen:</p> <p>1. Folgende Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet:</p>	<p>Laut § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden „erheblich“ mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.</p> <p>Die Erkenntnisse zur Belastungssituation der drei benannten, im „Altlastenkataster“ verzeichneten Flächen sind jedoch nicht konkret, da sie z. T. noch nicht untersucht worden sind. Es erfolgt deshalb eine Aufnahme der Flächendarstellung aus dem „Altlastenkataster“ als „Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (Hinweis). Die vorgeschlagene textliche Festsetzung wird sinngemäß in der Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis												
			<table border="1" data-bbox="730 288 1391 491"> <thead> <tr> <th>Altlastennr.</th> <th>Altlastenklasse</th> <th>Status der Flächen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6973/34 Ha</td> <td>3</td> <td>Altlastverdächtige Fläche</td> </tr> <tr> <td>7073/4 Ha</td> <td>7</td> <td>Sanierte Fläche ohne Überwachung</td> </tr> <tr> <td>7073/28 Ha</td> <td>3</td> <td>Altlastverdächtige Fläche</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="730 523 1379 614">Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.</p> <p data-bbox="730 646 1379 737">4. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes: Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des Kreisgesundheitsamtes keine Bedenken.</p> <p data-bbox="730 769 1379 826">5. Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:</p> <p data-bbox="730 834 1379 1045">5.1 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.</p> <p data-bbox="730 1077 1379 1294">Umweltprüfung/ Eingriffsregelung: Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, kann von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Planung bedingt auch keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p data-bbox="730 1326 1379 1412">Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschütz-</p>	Altlastennr.	Altlastenklasse	Status der Flächen	6973/34 Ha	3	Altlastverdächtige Fläche	7073/4 Ha	7	Sanierte Fläche ohne Überwachung	7073/28 Ha	3	Altlastverdächtige Fläche	<p data-bbox="1413 592 2065 649">Die Ausführungen des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1413 777 2029 834">Die Ausführungen der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p>
Altlastennr.	Altlastenklasse	Status der Flächen														
6973/34 Ha	3	Altlastverdächtige Fläche														
7073/4 Ha	7	Sanierte Fläche ohne Überwachung														
7073/28 Ha	3	Altlastverdächtige Fläche														

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>ter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>5.2 Planungsrecht Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Mischgebiet ausgewiesen. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Haan. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Die Ausführungen des Amts für Wirtschaftsförderung und Planung zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen.</p>
3	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)	05.06.2014	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
13	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	10.06.2014	<p>Die Belange der Denkmalpflege sind von diesem Vorhaben betroffen, weil sich im Plangebiet das Baudenkmal Bahnhofstraße 36 befindet. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladeneinbau, das aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammt. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets das Baudenkmal Heidstraße 4, ein ebenfalls im 19. Jahrhundert entstandenes eingeschossiges, trauf-</p>	<p>Der Anregung wird weitgehend gefolgt. Das im Plangebiet liegende Denkmal Bahnhofstraße 36 wird gemäß der Planzeichenverordnung im Plan kenntlich gemacht und in der Begründung beschrieben. Auf das Baudenkmal Heidstraße 4 wird aufgrund seiner Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lediglich in der Begründung eingegangen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>ständiges, verputztes Wohnhaus mit einem kleinen seitlichen Anbau, das ursprünglich als Mehrfamilienhaus mit Websaal erbaut wurde. Diese Baudenkmäler sind gemäß der Planzeichenverordnung im Plan kenntlich zu machen und in der Begründung zu würdigen, damit sie in der Abwägung ausreichend berücksichtigt werden. Ich weise darauf hin, dass sämtliche bauliche Maßnahmen, die an den Baudenkmälern oder in deren Umgebung vollzogen werden sollen, der denkmalrechtlichen Erlaubnis Ihrer Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-ADR bedürfen. Hierzu zählen auch Maßnahmen, wie die Errichtung von Werbeanlagen oder Hinweisschildern, außerdem auch längerer Leerstand, da dadurch sowohl die historische Substanz der Gebäude wie auch deren Erscheinungsbild negativ beeinträchtigt werden können und damit der Zeugniswert der Baudenkmäler gefährdet sein kann. Nach Auffassung des LVR-ADR ist daher sicher zu stellen, dass auch die langfristige Nutzung der beiden Baudenkmäler möglich und gewährleistet wird, damit sie durch Leerfallen nicht im denkmalpflegerischen Sinne gefährdet werden.</p>	<p>Der Hinweis betreffend der Maßnahmen an Baudenkmälern oder in deren Umgebung, die einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR bedürfen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Einschränkung in Bezug auf die in Mischgebieten nach der BauNVO allgemein „zulässigen Nutzungen“. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden lediglich Nutzungen ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise „ausnahmsweise zugelassen“ werden könnten. Die langfristige Nutzung der beiden Baudenkmäler ist damit grundsätzlich weiterhin möglich. Die Gewährleistung einer tatsächlichen Nutzung kann es mit dem Instrument „Angebotsbebauungsplan“ jedoch nicht geben.</p>
17	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	23.06.2014	<p>Hierzu dürfen wir Ihnen mitteilen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 176 "Bahnhofstraße" bestehen.</p> <p>Wir möchten nur anmerken, dass wir Ihre Zielsetzung mit dem Bebauungsplan befürworten, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzung im Plangebiet klar zu steuern und die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten an diesem Standort auszuschließen, des Weiteren einen attraktiven Mix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entlang der B 228 zu schützen.</p>	Die Ausführungen des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes werden zur Kenntnis genommen.
18	Handwerkskammer Düsseldorf	25.06.2014	Zum vorliegenden Planentwurf beziehen wir insoweit Stellung, als wir den geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten ausdrücklich begrüßen. Dies wir den von uns vertretenen Mitgliedsbetrieben im Plangebiet insoweit gerecht, als dass zahlungskräftige Vergnügungsstätten nicht selten in Flächenkonkurrenz zu hand-	Die Ausführungen der Handwerkskammer Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>werkorientierten Gewerbebetrieben stehen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird unseres Erachtens einer Verdrängung der im Plangebiet schutzwürdigen Nutzungen sowie sogenannten „Trading-down-Effekten“ vorgebeugt.</p> <p>Bedenken oder Anregungen bringen wir dementsprechend nicht vor.</p>	
42	Evangelische Kirchengemeinde Haan	04.06.2014	<p>Aus Sicht der Ev. Kirchengemeinde Haan bestehen Bedenken über eine weitere Errichtung einer Vergnügungsstätte in dem geplanten Bereich.</p> <p>Wir unterstützen die Befürchtung von Seite 7, 1. Absatz aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 „Bahnhofstraße“ Stand 20.01.2014.</p> <p>Zusätzlich sehen wir ebenfalls eine Beeinträchtigung, wie sie auf Seite 7 unten letzter Abschnitt und nachfolgend auf Seite 8 oben 1.Abschnitt der o.g. Begründung ausgeführt wird.</p> <p>Damit ist aus unserer Sicht ausreichend begründet der Errichtung einer weiteren Vergnügungsstätte in dem geplanten Bereich nicht zuzustimmen.</p>	Die Ausführungen der Evangelischen Kirchengemeinde Haan werden zur Kenntnis genommen.