

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
1	<p>Kreis Mettmann</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplanung und –schutzrecht - Wasserwirtschaft - Umweltbezogener Gesundheitsschutz - Straßen-/ Hochbau - Brandschutz - Immissionsschutz 	24.02.09	<p><u>Gesundheitsschutzbehörde:</u></p> <p>1. Anregung, die Ermittlung hinsichtlich der festsetzungsrelevanten Lärmpegelbereiche zu prüfen, da die Herleitung der entsprechenden Werte nicht einwandfrei nachvollziehbar ist.</p> <p>2. Anregung, in der Begründung das Zitat der Tabellen 8 und 9 aus der DIN 4109 um die Tabelle 10 zu ergänzen und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan den Hinweis zu schalldämmten Lüftungsanlagen aufzunehmen,</p> <p><u>Bodenschutzbehörde:</u> Anregung, den Altstandort Nr. 17210 im BP zu kennzeichnen und einen Hinweis für das Bauantragsverfahren in die textl. Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung zu 1. wurde entsprochen.</p> <p>In Kapitel 4.1.1 der Begründung wurden die Beurteilungspegel nach Anhang A der DIN 18005 graphisch ermittelt und die ermittelten Werte als Grundlage zur Festsetzung der Schallschutzklassen verwendet.. Die Bemessung der festsetzungsrelevanten Schallschutzklassen muss jedoch nach der DIN 4109 erfolgen, wobei dann zu den ermittelten „Beurteilungspegeln“ nach DIN 18005 jeweils 3 dB (A) zur Festlegung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ hinzuzuaddieren sind.</p> <p>Alternativ kann in einfachen Fällen die Ermittlung graphisch an Hand des hierzu in der DIN 4109 enthaltenen Nomogramms erfolgen. In diesem sind die hinzuzurechnenden 3 dB (A) bereits enthalten. Dem entsprechend wurde das Kapitel 4.1.1 der Begründung neu gefasst: Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt auf graphischem Wege nunmehr an Hand des Nomogramms der DIN 4109. Im Ergebnis liegen die Werte allerdings nicht exakt 3 dB(A) über den nach DIN 18005 ermittelten Werten, sondern nur geringfügig darüber, was mit der graphischen Verfahren innewohnenden Unschärfe zu erklären ist. Die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bedingen keine Erhöhung der Schallschutzklassen. Die Beibehaltung der bisherigen Schallschutzklassen ist auch dadurch zu rechtfertigen, dass</p> <p>1./ in den betreffenden Straßen auf Grund des vorhandenen Ausbaus bzw. auf Grund der Kürze des Straßenabschnitts und der vorhandenen Zufahrten die gefahrene Durchschnittsgeschwindigkeit deutlich geringer, als die Bemessungsgeschwindigkeit von 50 km/h ist und</p> <p>2./ der Lkw-Anteil deutlich unter dem Bemessungswert von 5% liegt (3% für die Mittelstr. und 0,5% für die Friedrichstr.),</p> <p>somit die tatsächlichen Schallimmissionen eher geringer anzunehmen sind.</p> <p>Das Nomogramm zur Ermittlung der Außenlärmpegel wird zur besseren Nachvollziehbarkeit in die Begründung eingefügt.</p> <p>Der Anregung zu 2. wird entsprochen.</p> <p>Kapitel 4.1.1 der Begründung wurde entsprechend ergänzt. Gleichmaßen wurden die Festsetzungen zu Nr. A.2 um den o. g. Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Fläche des Altstandorts Nr. 17210 wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im bauordnungsrechtlichen Verfahren in die Festsetzungen aufgenommen. Das Kapitel 4.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
2	Bergisch Rheinischer Wasserverband BRW	21.01.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht	
3	Industrie- und Handelskammer (IHK)		Stellungnahme liegt nicht vor.	
4	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband		Stellungnahme liegt nicht vor.	
5	Handwerkskammer Düsseldorf	26.02.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
6	RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss		Stellungnahme liegt nicht vor.	
7	PLEdoc GmbH	05.02.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
8	Deutsche Telekom AG		Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
9	ISH NRW GmbH		Stellungnahme liegt nicht vor.	
10	Stadtwerke Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
11	Verkehrsverb. Rhein-Ruhr		Stellungnahme liegt nicht vor.	
12	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		Stellungnahme liegt nicht vor.	
13	Rheinbahn Düsseldorf	04.03.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Die Hinweise zur ÖPNV- Anbindung des Plangebiets durch die Rheinbahn Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
14	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Wuppertal		Stellungnahme liegt nicht vor.	
15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		Stellungnahme liegt nicht vor.	
16	Wehrbereichsverwaltung III	12.02.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Hinweis auf zusätzlichen Abstimmungsbedarf, wenn Gebäude einer Höhe über 20 m errichtet werden sollen.	Die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung III werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.
17	Polizeistation Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
18	Erzbistum Köln - Generalvikariat		Stellungnahme liegt nicht vor.	
19	Katholische Kirchengemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
20	Evangelisches Landeskirchenamt		Stellungnahme liegt nicht vor.	
21	Evangelische Kirchengemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
22	Freie evangel. Gemeinde		Stellungnahme liegt nicht vor.	
23	Neuapostolische Kirche NRW		Stellungnahme liegt nicht vor.	
24	Neuapostolische Kirche Gemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
25	Landesbüro der Naturschutzverbände		Stellungnahme liegt nicht vor.	
26	Finanzamt Hilden – Bewertungsstelle		Stellungnahme liegt nicht vor.	
27	RAe Hopfgarten (Bürgerin)	10.02.09	<p>1. Mangelndes Erfordernis der Bauleitplanung, da keine städtebaulichen Gründe für die Bauleitplanung vorhanden:</p> <p>a./ Die Ausweisung eines innerstädtischen Kerngebiets im Flächennutzungsplan (FNP) läuft dem „Gartenstadt“- Anspruch zuwider und ist deshalb städtebaulich- funktional verfehlt.</p>	<p><u>Zu Nr.1:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Zu Punkt a:</u> Das Leitbild der Gartenstadt steht gleichberechtigt neben dem der Bewahrung und Entwicklung zentraler Funktionen als Mittelzentrum und schließt diese nicht aus. Würde man dieser Argumentation folgen und auf die Ausweisung innerstädtischer Kerngebiete verzichten, könnte die Stadt Haan ihrer landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum nicht gerecht werden.</p> <p>Wie auf einer Schrägluftbild-Aufnahme aus den 60-iger Jahren (Anlage 4a) ersichtlich ist, waren bereits frühzeitig alle Privatgrundstücke zwischen der Ecke Friedrichstraße/Mittelstraße bis einschließlich Haus Friedrichstraße Nr. 22 <u>weitestgehend überbaut bzw. befestigt</u>. In dem Gebiet befand sich bis vor kurzem eine Kfz.-Werkstatt mit entsprechenden Betriebs bedingten Emissionen (siehe hierzu auch: <i>Stellungnahme des Kreises Mettmann, Bodenschutzbehörde vom 24.02.2009</i>).</p> <p>Der bauliche Nutzungsgrad dieser privaten Flächen ist bis heute im wesentlichen unverändert geblieben. Hieraus folgt, dass der im Bebauungsplan Nr. 51 als Kerngebiet festgesetzte Bereich traditionell zu den innerstädtisch geprägten, baulich verdichteten Flächen gehört.</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>b./ Darstellungen des FNP funktionslos, da die gewünschte Entwicklung des überwiegend von Wohnnutzung geprägten Bereichs zum Kerngebiet (MK) ausgeblieben ist; eine Realisierung von MK-Nutzungen in der ruhigen und grünen Lage des Planbereichs ist auf absehbare Zeit ausgeschlossen.</p> <p>c./ geplante MK-Festsetzungen funktionslos, da die hiermit zulässig werdenden Nutzungen wegen des vorhandenen ruhigen Wohnlage mit Grünflächen nicht erreicht werden können.</p> <p>d./ Keine Erforderlichkeit der Bauleitplanung, da nur zu</p>	<p>Das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 368 (Häuser Nr. 24 und 26) ist hingegen durch einen deutlich geringeren Versiegelungs-/ Bebauungsgrad gekennzeichnet. Folgerichtig wird ab diesem Grundstück ein WA-Gebiet festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen sind somit städtebaulich-funktional gerechtfertigt.</p> <p><u>Zu Punkt b:</u> Die Darstellung des FNP dient nicht dazu, eine städtebauliche Entwicklung von einem bestehenden Wohngebiet hin zu einem Kerngebiet vorzubereiten, sondern im Gegenteil dazu, in einem hoch versiegelten, von emittierenden Nutzungen vorgeprägten, innerstädtischen Bereich (s. o.) den Erhalt und die Entwicklung zentralörtlicher Funktionen zu sichern. Die Einschätzung von einer ruhigen und grünen Wohnlage wird zurückgewiesen. Die Realisierbarkeit der mit den Festsetzungen gewollten Änderungen ist gesichert. Bereits heute liegen Bauanträge für kerngebietstypische Nutzungen auf den Flächen vor, die der Flächennutzungsplan (FNP) als Kerngebiet darstellt. Daran, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 auf absehbare Zeit umgesetzt werden können, besteht aus Sicht der Verwaltung kein Zweifel.</p> <p><u>Zu Punkt c:</u> Wie sich aus dem in der Örtlichkeit vorgefundenen Bestand (siehe hierzu auch unter Punkt a, 2. Abschnitt) ergibt, kann von einer ruhigen Wohnlage mit Grünflächen nicht gesprochen werden. Die für eine Wohnlage essentiellen unversiegelten, privaten Gartenflächen fehlen hier weitestgehend. Vielmehr handelt es sich um einen traditionell stark verdichteten, durch emittierende Nutzungen vorgeprägten Bereich. Die bisherigen Baugenehmigungsverfahren in dem Gebiet haben gezeigt, dass vorhabensbezogene Konfliktlösungen, z.B. bei einer Außengastronomie durch Sicht- und Lärmschutzwände, Beschränkung der Nutzungszeiten, Festlegung der Sitzplatzzahl usw. möglich sind. Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet, da das Maß dessen, was billigerweise zuzumuten ist, nicht überschritten wird. In der Haaner Innenstadt gibt es verschiedene Vergleichssituationen, wo Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie einschließlich Außengastronomie in ähnlicher Situation in zulässiger Weise einander zugeordnet sind. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einem MK-Gebiet sind Einzelvorhaben auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung zu lösen. Die Konfliktverlagerung auf die Baugenehmigungsebene ist zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 51 geht hier nicht unlösbaren Konflikten aus dem Weg.</p> <p><u>Zu Punkt d:</u> Im Bereich der Innenstadt vorhandene Gastronomiebetriebe sind nur durch nachfragegerechte Erweiterungen, z.B. durch Außengastronomie, auf Dauer wirtschaftlich überlebensfähig. Attraktive Gastronomieange-</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Gunsten eines Einzelinteresses; Abgrenzung MK / WA und damit „künstliche Teilung“ eines homogenen Bereichs erfolgt nur zu Gunsten des Gastronomiebetriebs.</p> <p>e./ vorhandene, kleinteilige Bebauung und bisherige, nicht störende Betriebe, wie der „geräuschlose Ein-Mann-Betrieb“ (Auto-Elektrik) machen den bisherigen Charakter eines WA-Gebiets aus, das Interesse der Anwohner an ruhiger Wohnlage wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>bote in der Haaner Innenstadt fördern ihre Aufenthaltsqualität und Zentrenfunktion. Auch hier steht die Stadt in Konkurrenz zu Nachbarzentren. Insofern dient die Ausweisung des Kerngebiets in erster Linie nicht einem Einzelinteresse, sondern der Stärkung des Freizeit- und Aufenthaltswertes der Innenstadt. Die Abgrenzung des Kerngebiets (MK) vom allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt im Bebauungsplan Nr. 51 nach dem <u>in der Örtlichkeit vorgefundenen Bestand</u> (siehe hierzu unter Punkt a, 2. Abschnitt). Mit der Abgrenzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen; sie ergänzt zudem die Festsetzungen der angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 48c und Nr. 8 in schlüssiger Weise.</p> <p><u>Zu Punkt e:</u> Der Charakter eines WA-Gebiets wird durch relativ niedrige Nutzungsgrade geprägt, und im Rahmen der Bauleitplanung z. Bspl. durch die Grundflächenzahl (GRZ) beschrieben. Diese darf gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in WA-Gebieten <u>maximal 0,4 betragen</u>. Wie bereits unter Punkt a erläutert, besteht insbesondere in dem als MK-Gebiet festgesetzten Bereich seit Jahrzehnten eine Grundstücksausnutzung, welche 80%, also <u>GRZ 0,8 deutlich überschreitet</u>. Dieser hohe Nutzungsgrad ist nach der BauNVO <u>ausschließlich in MK-Gebieten</u> zulässig. Im betreffenden Gebiet fehlen außerdem die für eine Wohnlage essentiellen <u>privaten, unversiegelten Gartenflächen</u> weitestgehend. Des weiteren ist bei der Einstufung des angesprochenen Auto-Elektrikbetriebs von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen: Demnach sind bestimmte Handwerkszweige, wie Schlossereien, Tischlereien, Zimmereibetriebe und <u>Kfz-Reparaturwerkstätten</u> in WA-Gebieten generell <u>nicht zulässig</u>. So sind auch bei dem hier in Rede stehenden „geräuschlosen“ Werkstattbetrieb regelmäßig Immissionen durch zu- und abfahrende Pkw sowie durch Motorenprobeläufe im Rahmen des Werkstattbetriebs zu erwarten (siehe hierzu auch: <i>Stellungnahme des Kreises Mettmann, Bodenschutzbehörde vom 24.02.2009</i>).</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der betreffende Bereich nicht die Kriterien eines WA-Gebiets erfüllt. Von einer prinzipiell ruhigen Wohnlage kann nicht gesprochen werden. Die Festsetzung eines MK-Gebiets für den vorgefundenen Bestand ist deshalb städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>Dennoch sind Vorhabens bezogene Konfliktlösungen, z.B. bei einer Außengastronomie durch Sicht- und Lärmschutzwände, Beschränkung der Nutzungszeiten, Festlegung der Sitzplatzzahl usw. auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung möglich. Die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans wären angesichts der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einem MK-Gebiet überdehnt und nicht mehr sachgerecht.</p> <p>Durch die Festsetzung einer dem gewachsenen Gebäudebestand entsprechenden Bautiefe, Geschossigkeit und einer reduzierten Geschossflächenzahl wird zudem der <u>Charakter der gewachsenen Kleinteiligkeit</u> für das Gebiet berücksichtigt (siehe Begründung, Nr. 3.1, vorletzter Abschnitt).</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot öffentlicher und privater Belange; Bedeutung der privaten Belange wird verkannt; Anspruch der Anwohner auf Gebietserhaltung wird von der Stadt nicht berücksichtigt.</p>	<p><u>Zu Nr. 2:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es besteht kein Anspruch auf planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen. Die Gemeinde kann beim Überwiegen anderer Belange in einen vorgefundenen Bestand durch rechtmäßiges Abwägen eingreifen. Planungsleitlinie hierfür ist der Flächennutzungsplan der Stadt Haan aus dem Jahre 1994. Entgegen dem Ziel des Flächennutzungsplans, der für den größten Teil des Plangebiets zum Bebauungsplans Nr. 51 ein Kerngebiet darstellt, ist eine schleichende Entwicklung in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets zu verzeichnen. Kerngebietstypischen Vorhaben wird dadurch im Rahmen der erkennbaren Beurteilungspraxis nach § 34 BauGB die Zulässigkeit verweigert. Aus Sicht der Verwaltung ist der geltend gemachte Anspruch auf Gebietserhaltung (hier gemeint: eines WA-Gebiets) nicht gegeben, da es sich hier um einem traditionell stark verdichteten, durch emittierende Nutzungen vorgeprägten Bereich (s. o.) mit überwiegend innerstädtischen Funktionen handelt. Dem Erhalt und der Entwicklung innerstädtischer Funktionen wird deshalb Vorrang vor einer Entwicklung hin zu ungestörtem Wohnen „im Grünen“ gegeben. Die Beeinträchtigung für die Wohnnutzung in einem Kerngebiet durch fehlende Gartenbereiche wird durch die Vorteile der zentralen Lage und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten kompensiert ohne hierbei die Schwelle des Unzumutbaren zu überschreiten. Mittels dem Bestand angepasster Festsetzungen zu Bautiefe, Geschossigkeit sowie reduzierten Grund- und Geschossflächenzahlen (s. o.) wird auch der Aspekt des Wohnens erkannt und angemessen berücksichtigt. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einem MK-Gebiet sind Einzelvorhaben auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung zu lösen. Vorhabens bezogene Lösungen, z.B. bei einer Außengastronomie können durch Sicht- und Lärmschutzwände, Beschränkung der Nutzungszeiten, Festlegung der Sitzplatzzahl usw. gefunden werden. Diese Konfliktverlagerung ist zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 51 geht hier nicht unlösbaren Konflikten aus dem Weg. Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet, da das Maß dessen, was billigerweise zuzumuten ist, nicht überschritten wird. In der Haaner Innenstadt gibt es verschiedene Vergleichssituationen, wo Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie einschließlich Außengastronomie in ähnlicher Situation in zulässiger Weise einander zugeordnet sind. Die Einbeziehung einer bislang unbebauten, städtischen Fläche des Hallenbades in das Kerngebiet (MK) dient der Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Funktionen, hier insbesondere des Bereichs der Gastronomie. Dabei ist es für die Stadt als Flächeneigentümerin legitim, auch bislang ungenutzte „Restflächen“ für eine sinnvolle Nutzung zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird der maximale Versiegelungsgrad u. a. auch dieser Fläche begrenzt. Der Erhalt bzw. die Schaffung von Einsicht begrenzenden Grünstrukturen wird hiermit gewährleistet.</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
28	Herr F., Schumannstraße, 42781 Haan	25.02.09	<p>(Bedenken:)</p> <p>1./ Bebauungsplan ist unzulässig, da er nur einem Einzelinteresse dient;</p> <p>2./ Gefahrenpotential durch die Nachbarschaft von Außengastronomie und Chlorlager Hallenbad;</p> <p>3./ Räumliche Begrenzung des Bebauungsplans ist auf nördlich „Alter Kirchplatz“ auszuweiten um die Bebauung in 2ter Reihe mit zu regeln. Die Wohnbebauung an der Friedrichstraße wird in Gewerbe umgewidmet;</p> <p>4./ Bebauungsplan ist nichtig, weil er eine alte und falsche Katasterdarstellung enthält.</p> <p>(Anregungen:)</p> <p>1. Anregung, eine Wohnbebauung auch in 2ter Reihe der Friedrichstraße zu ermöglichen,</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu Nr. 1: Im Bereich der Innenstadt vorhandene Gastronomiebetriebe sind nur durch nachfragegerechte Erweiterungen, z.B. durch Außengastronomie, auf Dauer wirtschaftlich überlebensfähig. Attraktive Gastronomieangebote in der Haaner Innenstadt fördern ihre Aufenthaltsqualität und Zentrenfunktion. Auch hier steht die Stadt in Konkurrenz zu Nachbarzentren. Insofern dient die Ausweisung des Kerngebiets nicht einem Einzelinteresse, sondern dem Gemeinwesen, da es den Freizeit- und Aufenthaltswert der Innenstadt stärkt.</p> <p>Zu Nr. 2: Die im Bebauungsplan Nr. 51 überplanten privaten Freiflächen genießen auch ohne einen gültigen Bebauungsplan einen generellen Schutz durch die einschlägigen Vorschriften zum Betrieb von technischen Anlagen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind im Rahmen der Betriebserlaubnis des Hallenbades nachzuweisen. Hierin sind ggfs. Auflagen bezgl. der sicheren Lagerung von betriebsnotwendigen Gefahrenstoffen zu treffen. Eine bauplanungsrechtliche Relevanz ist nicht gegeben.</p> <p>Zu Nr. 3: Die angesprochene Bebauung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51. Ein Planungserfordernis für den Bereich entlang der Straße „alter Kirchplatz“ besteht nicht. Die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans wären bei dem hier gewachsenen, eng verschachtelten Mosaik aus verschiedenen Nutzungen und baulichen Anlagen überdehnt und nicht mehr sachgerecht. Vorhaben können individuell i. R. des § 34 BauGB beurteilt und abgewickelt werden. Eine bauplanungsrechtliche Relevanz ist für diese Bebauung nicht gegeben. Eine Umwidmung von Wohnbebauung in gewerbliche Nutzung findet nicht statt; vielmehr sollen in dem innerstädtisch vorgeprägten Bereich Kerngebiets typische Nutzungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands weiterhin möglich bleiben.</p> <p>Zu Nr. 4. Die Abbildung des Katasters ist Grundlage für die <u>Planurkunde des Bebauungsplans</u>; der Stand der Katastergrundlage wird durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur in dieser Urkunde bestätigt. Die Fortschreibung des Katasters hat insofern keinen Einfluss auf die Gültigkeit der Planurkunde und damit des Bebauungsplans. Eine bauplanungsrechtliche Relevanz ist nicht gegeben.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu Nr. 1: Die Anordnung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe ist im Gesamtkontext der Bebauung entlang der Friedrichstraße schon aus räumlichen Gründen ausgeschlossen (Abstände, notwendige Freiflächen). Im südlichen Teil des Geltungsbereichs widerspricht eine derartige Nutzung zudem den im FNP als Kerngebiet dargestellten (s. o.). Dem Erhalt und der Entwicklung innerstädtischer Funktionen wird hier Vorrang vor einer Entwicklung hin zu ungestörtem Wohnen „im Grünen“ gegeben. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 51 sind in östlicher Fortsetzung der Bebauung Alter Kirchplatz Nr. 2 bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB gegeben.</p>

Anlage 4: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			2. Anregung, die Außengastronomie sollte auf die Fläche des Alten Kirchplatzes verlegt werden.	Zu Nr. 2: Die Anregung, den Alten Kirchplatz durch eine Außengastronomie zu beleben, wird grundsätzlich begrüßt. Eine bauplanungsrechtliche Relevanz besteht allerdings nicht, da die Fläche des Alten Kirchplatzes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 liegt..
29	25 Anwohner der Friedrich- und der Mittelstraße lt. Unterschriftenliste (Liste liegt der Verwaltung vor)	26.02.09	Keine Bedenken gegen eine Wiedereröffnung des Biergartens der „Friedrichstuben“ i. R. der geplanten Bebauungsplan-Festsetzungen	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.

Anlage 4a





Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadt Haan
Postfach 16 65
42760 Haan

Ansprechpartner	Herr Knab
Abteilung	T 102
Zimmer	172
Telefon	02 11 582-1022
Fax	02 11 582-1047
E-Mail	

Ihr Zeichen
61-bo/

Unser Zeichen
T 1022 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom

Datum
04.03.2009

Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“

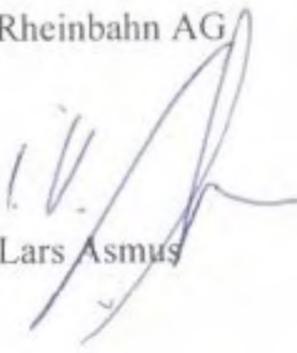
Sehr geehrte Damen und Herren,

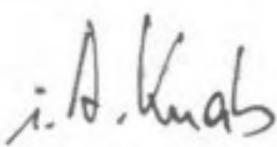
zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linien 742, 784, 786, SB50, DL5 und O1 mit den Haltestellen „Haan, Stadtbad“ und „Haan, Markt“ (zusätzlich Linie 792) bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 150 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG


Lars Asmus


Stefan Knab

Vorstand
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes

Peter Ackermann
Vorstand
Personal und Betrieb

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Dresdner Bank AG
Düsseldorf
BLZ 300 800 00
Konto 3 227 443 00

Stadtsparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

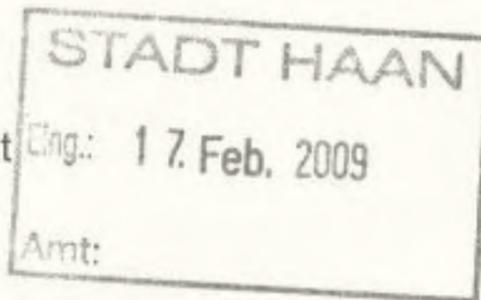
Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhof
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862



Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45-03-03
Ord-Nr.: West1_E_027_09_a



Düsseldorf, 12. Februar 2009

Telefon: (0211) 959 - 2313

Telefax: (0211) 959 - 2281

Bearbeiter: Herr Schwarzer

E-Mail:

wbvwestdezernatIII4toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Stadt Haan
Postfach 16 65

42760 Haan

Per E-Mail vorab an:

planungsamt@stadt-haan.de

Betreff: Bauleitplanung;

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Friedrichstraße/Mittelstraße"

Bezug: Ihr Schreiben vom 15.01.09 Az: 61-bo/

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Es kann meinerseits jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Werbe- und Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. Sollte dieses der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit mir durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schwarzer



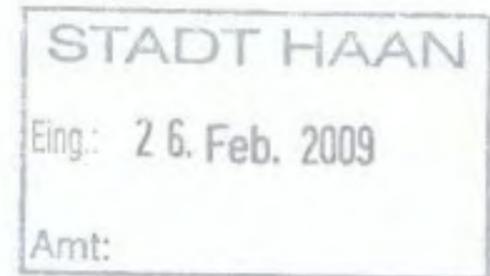
2. Vg.
Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Haan

Planungsamt

42781 Haan



Ihr Schreiben
Aktenzeichen 63-2
Datum 24. Februar 2009

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. 51
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich Friedrichstraße / Mittelstraße

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Wasserbehörde:

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 werden keine wesentlichen zusätzlichen Bauflächen entwickelt. Bezüglich der technischen Ver- und Entsorgung sollen sich daher keine Veränderungen ergeben.

Wasserwirtschaftliche Belange sind unter diesen Bedingungen nicht berührt, so dass keine Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort Nr. 17210 (Spedition mit Handel und Lagerung, sowie Tankstelle, Reparatur und Fahrzeugbau). Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen.

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

Auszug aus dem informelle Altstandortverzeichnis



Ich rege an, die altlastenverdächtige Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die altlastenverdächtige Fläche betreffen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes fügen sich in die Festsetzungen für die benachbarten Gebiete ein und greifen die vorhandenen Nutzungen auf. Immissionsschutzrechtlich relevante gewerbliche Anlagen sind im Umfeld nicht vorhanden. Erkenntnisse über eine Beschwerdesituation in diesem Bereich bestehen nicht. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

In der Begründung sind überschlägige Schallberechnungen für die bestehende Bebauung (WA / MK) an der Mittelstraße und Friedrichstraße dargestellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden nach diesen Angaben an den Fassaden zu diesen Straßen in den MK-Gebieten geringfügig, in dem WA-Gebiet erheblich überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in den entsprechenden Bereichen nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden daher im BP für die Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Unklar ist, ob für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Tabelle auf Seite 8 der Begründung jeweils 3 dB(A) zu den Beurteilungspegeln hinzuaddiert wurden (siehe hierzu Nr. 5.5.2 der DIN 4109). Bei einer nachträglichen Addition würde sich dann für alle Straßenfronten der Lärmpegelbereich V ergeben. Dieses sollte noch einmal überprüft werden.

Für den Fall von Um- oder Neubauten von Gebäuden wird von hier aus weiterhin empfohlen, zusätzlich schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer vorzusehen, falls diese zur Mittel- oder Friedrichstraße hin orientiert sind (also im Lärmpegelbereich IV oder V) oder als Alternative eine andere Grundrissanordnung vorzusehen.

Aus Sicht des **Planungsamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

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.

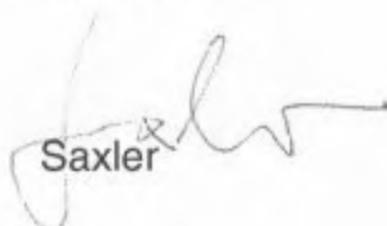
Planungsrecht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist der südliche betroffene Bereich als Kerngebiet dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Haan. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

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

HOPFGARTENRECHTSANWÄLTE

Hopfgarten Rechtsanwälte - Postfach 13 13 64 - 42040 Wuppertal

An den Bürgermeister
der Stadt Haan
- Bauplanungsamt -
Alleestraße 8
42781 Haan

z. Vg.
Eingang
Amt 61
11.2.2009

Datum: 10.02.2009
Unser Zeichen: 01935/07A 14 Ref.
Dezernat: Martin Heß
Sekretariat: Frau Surrey, Frau Borgartz
Durchwahl: 0202/49393-161/160
E-Mail: hess@hopfgarten.de

Stellungnahme gemäß §§ 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen von

Frau [REDACTED]
[REDACTED]
40723 Hilden

vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir im Original anbei.

In der oben bezeichneten Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

Es ist im Hinblick auf die Vielzahl der Streitigkeiten nun nicht mehr für den Unterzeichner zu übersehen, dass der Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“ ganz offensichtlich die letzte Maßnahme ist, um

Dr. Günter Hopfgarten
Klaus Schrameyer
Heiner Reinold
Dr. Manfred Fuhrmann
Dr. Jörn Rosenkaymer⁵
Klaus Sopp^{4,5}
Iris Wrobel^{1,2}
Christine Blaß
Andrea Post¹
Martin Heß
Alexander Philipp⁶
Matthias Becker⁴
Stephan Deiters
Christoph von Hartmann⁵
Thomas Brinkmann⁷
Silke Allerdissen³
Mark Wilmking
Dr. Astrid Engelhardt²
Esther Stoeber⁴
Dr. Karsten Schaudinn
Marcus Favro
Sonja Winkelkemper
Sebastian Mesek
Sebastian Ehrhardt
Dr. Björn Goslar
Dorthe Talian, LL.M.
Andreas Bollig
Nora Henschel¹

1 Mediatorin

Fachanwalt / Fachanwältin für

2 Familienrecht

3 Arbeitsrecht

4 Versicherungsrecht

5 Bau- und Architektenrecht

6 Miet- und Wohnungseigentumsrecht

7 Sozialrecht

Friedrichstraße 51
(Friedrichsarkaden)
42105 Wuppertal
Telefon (0202) 49 39 39
Telefax (0202) 49 39 321
www.hopfgarten.de

Stadtparkasse Wuppertal
BLZ: 330 500 00
Konto: 461 376

Deutsche Bank AG
BLZ: 330 700 24
Konto: 14 35 254

USt-IdNr.: DE121107341

Frau Dimitriadou die Möglichkeit zu verschaffen, im Innenhof hinter den „Friedrichstuben“ einen Biergarten betreiben zu dürfen. Dabei ist die Stadt Haan möglicherweise auch von dem Gedanken getragen, eine Teilfläche des Innenbereiches wirtschaftlich besser nutzen zu können, und zwar die Fläche, die im Eigentum der Stadt Haan steht (hinter dem Schwimmbad).

Der geplante Bebauungsplan ist gleich aus mehreren Gründen rechtsunwirksam.

I.

1.

Unsere Mandantin ist alleinige Eigentümerin des Grundstücks Friedrichstraße 22 in 42781 Haan, das darauf befindliche Haus ist als Mehrfamilienhaus fremdvermietet. Der Bereich der Friedrichstraße sowie die Straßen Alter Kirchplatz, Mittelstraße und Kaiserstraße werden ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

2.

Nachbarn zum Grundstück Friedrichstraße 22 sind die Eheleute Sofia Dimitriadou und Ioannis Papapetrou mit dem Objekt Friedrichstraße 20, in dem sich seit mehr als 50 Jahren eine Gaststätte mit der Bezeichnung „Friedrichstuben“ befindet (Erdgeschoss). Im hinteren Bereich dieser beiden Immobilien befindet sich ein völlig ruhiger Hinterhof, der bis zum Bau des Biergartens durch Frau Dimitriadou/Herrn Papapetrou eine Wiese war.

Ganz offensichtlich in Abstimmung mit der Stadt Haan bebauten die Eheleute Dimitriadou/Papapetrou diesen Bereich, der im Eigentum der Stadt Haan steht, und zwar für eine Außengastronomie (Biergarten).

3.

Den Eheleuten Frau Sofia Dimitriadou und Herr Ioannis Papapetrou wurden bereits mehrere Baugenehmigungen zum Betrieb einer Außengastronomie auf dem besagten Grundstück sowie auf einer von der Stadt Haan angemieteten, angrenzenden Grünfläche erteilt.

Die Baugenehmigungen waren schon mehrfach Gegenstand gerichtlicher Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf und wurden bisher immer aufgehoben. Zuletzt durch Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 10.11.2008 (Aktenzeichen 9 K 5052/08). Auch ein Antrag der Stadt Haan auf Zulassung der Berufung wurde durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen durch Beschluss vom 25.06.2008 (10 A 2525/07) abgelehnt. Der Betrieb eines Biergartens im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße ist nach gerichtlicher Auffassung generell unzulässig, da er einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot darstelle.

4.

Nun wird durch Aufstellung eines Bebauungsplans versucht, für das betroffene Gebiet eine Baugenehmigung möglich zu machen.

Auch wenn diesseits die Kreativität und Ausdauer der Stadt Haan durchaus wahrgenommen wird, so kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Bebauungsplan materiell rechtswidrig ist. Die Einwände unsererseits betreffen dabei grundsätzlich die Darstellungen im Entwurf zum südlichen Teil des Planbereichs (Festsetzung eines Kerngebietes).

Dazu wird im Einzelnen wie folgt ausgeführt:

II.

1.

Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt gegen den Grundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde nur dann Bauleitpläne aufstellen darf, wenn es dafür städtebauliche Gründe gibt und sie darf nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt.

Der geplante Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“ ist gleich aus mehreren Gesichtspunkten nicht erforderlich, städtebauliche Gründe, die eine Bauleitplanung erforderlich machen, liegen nicht vor.

a)

Die Tatsache, dass die Stadt Haan eine verhältnismäßig kleine Gemeinde mit ca. 25.000 Einwohnern (ohne Gruiten) ist, lässt grundsätzlich nicht schon deshalb die Erforderlichkeit der Planung eines Kerngebietes im Innenstadtbereich entfallen (Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 28.11.2007, 3 K 30/04 – Festsetzung eines Kerngebiets in einer kleinen, auf den Ostseetourismus ausgerichteten Gemeinde). Die Festsetzung eines Kerngebiets im Innenstadtbereich ist dennoch städtebaulich disfunktional. Die Stadt Haan pflegt ihr Image als „Gartenstadt“. Die Gemeinde ist von ausgedehnten Grüngürteln umgeben und auch in der Innenstadt wird besonderen Wert auf das Vorhandensein und die Pflege von Grünanlagen gelegt. Diese sind für das Stadtbild prägend, um dem Namen „Gartenstadt“ gerecht werden zu können.

Der in Planung befindliche Bebauungsplan soll die Lücke zwischen dem die westliche Randbebauung der Friedrichstraße als Kerngebiet ausweisenden Bebauungsplan Nr. 48 c „Tiefgarage Dieker Straße“ und dem die Umgebung des Hallenbades als Kerngebiet darstellenden Bebauungsplan Nr. 8 schließen, so dass sich insgesamt ein großes Kerngebiet im Innenstadtbereich ergibt. Durch den Bebauungsplan würde ein lückenloses Kerngebiet über den Innenstadtbereich

entstehen, vorhandene Grünflächen im Plangebiet würden zurückgedrängt werden. Ein die Innenstadt überlagerndes Kerngebiet verträgt sich deshalb nicht mit dem von der Stadt selbst gewählten Image, steht dazu vielmehr im Widerspruch.

Ein Kerngebiet im Planbereich ist deshalb schon städtebaulich funktional verfehlt.

b)

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 51 „Friedrichstraße/Mittelstraße“ sieht vor, dass sich gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebiets bereits aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haan von 1994 ergeben. Dieser Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des Plangebiets ein Kerngebiet vor, tatsächlich tendiert das Gebiet faktisch zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Plangebiet sind daher funktionslos geworden. Funktionslosigkeit liegt u.a. dann vor, wenn die tatsächliche Entwicklung eines Gebiets eine andere Richtung genommen hat, als es der Flächennutzungsplan vorsah. Das Plangebiet hat sich nicht zum Kerngebiet entwickelt, sondern hat die Beschaffenheit eines Allgemeinen Wohngebiets angenommen bzw. behalten. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, während das Kerngebiet Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässt und vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu dienen bestimmt ist. Es ist daher aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets auf unbestimmte Zeit ausgeschlossen, dass die Darstellungen realisiert werden, denn in der ruhigen und grünen Lage des überwiegend zum Wohnen genutzten Planbereichs, insbesondere im südlichen Teil der Friedrichstraße, lässt sich eine kerngebietstypische Nutzung nicht realisieren. Aufgrund der Funktionslosigkeit des Flächennutzungsplans verliert dieser seine Bedeutung als Konkretisierung öffentlicher Belange und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch/*Gaentzsch*, § 5, Rn. 2), so dass sich daraus gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebietes nicht herleiten lassen.

c)

Die Baugebietsdarstellung und –festsetzung nach § 1 Abs. 2, Abs. 3 BauNVO verstößt ebenfalls gegen § 1 Abs. 3 BauGB, da eine anfängliche Funktionslosigkeit des Bebauungsplans anzunehmen ist. Eine solche liegt vor, wenn von vornherein feststeht, dass die in dem Gebiet zulässigen baulichen Anlagen nicht in einer Weise genutzt werden, die dem Zweck des Baugebiets entspricht (Bayrischer Verwaltungsgerichtshof München, Urt. v. 26.05.2008, 1 N 07.3143, 1 N 08.439 – Festsetzung eines besonderen Wohngebietes für ein großes Hotel).

Der im Planentwurf als Kerngebiet ausgewiesene Planbereich ist, insbesondere im südlichen Teil der Friedrichstraße, überwiegend von Wohnnutzung geprägt, im Erdgeschoss befinden sich sehr vereinzelt Gewerbebetriebe, im Obergeschoss findet ausschließlich Wohnnutzung statt.

Insbesondere durch die vorhandenen Grünflächen bestätigt sich der Eindruck einer ruhigen Wohnlage.

Aufgrund der Beschaffenheit des Planbereichs steht bereits jetzt und somit von vornherein fest, dass die gemäß § 7 BauNVO vorgesehene vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur nicht erreicht werden kann. Die Baugebietsdarstellung und -festsetzung dient vielmehr dazu, die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und weit überwiegenden Wohnbebauung zu verringern, um die Unzulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB unmöglich zu machen.

d)

Außerdem fehlt es bereits an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung, weil der Bebauungsplan offensichtlich nur aufgestellt werden soll, um die Genehmigungsfähigkeit eines Einzelvorhabens (Biergarten) herbeizuführen, nachdem alle Baugenehmigungen wegen unserer Klagen und Verfahren im einstweiligen Rechtsschutz gescheitert sind. Dies wird in einem Zeitungsartikel der Rheinischen Post vom 21.01.2009 deutlich. Dort heißt es:

Auch wenn der Planungsamtsleiter Jürgen Rautenberg gegenüber der RP erklärte, bei der Bebauungsplanung gehe es „nicht um Einzelvorhaben“, ist doch die Gastronomie ein Auslöser für die Planung.

Im Folgenden befasst sich der Artikel nur noch mit der Problematik des Biergartenbetriebs der Eheleute Frau Sofia Dimitriadou und Herr Ioannis Papapetrou in den „Friedrichstuben“ und auch aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht hervor, dass es der Stadt vorrangig darum geht, die Außengastronomie in der Friedrichstraße zu ermöglichen. Denn dort heißt es:

Im Gebiet vorhandene Gastronomiebetriebe sind nur durch nachfragegerechte Erweiterungen, z.B. durch Außengastronomie, auf Dauer wirtschaftlich überlebensfähig.
(...)

So werden beispielsweise entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hier Schank- und Speisewirtschaften uneingeschränkt zulässig.

Zwar wird in der Begründung auch ausgeführt, dass die Realisierbarkeit der mit den Festsetzungen gewollten Änderungen gesichert sei, so lägen bereits heute Bauanträge für kerngebietstypische Nutzungen auf den Flächen vor, die der Flächennutzungsplan als Kerngebiet darstellt. Wie diese Vorhaben realisiert werden sollen, ist diesseits nicht zu erkennen, denn das Plangebiet ist bereits zum Teil gewerblich, überwiegend jedoch zum Wohnen genutzt. Wo und wie dort

kerngebietstypische Vorhaben umzusetzen sind, wirft aufgrund der vorhandenen und das Plangebiet „in Beschlag nehmenden“ Nutzung Rätsel auf. Das einzige Vorhaben, das durch Festsetzung eines Kerngebiets im Plangebiet tatsächlich realisierbar wäre, ist der von den Eheleuten Papapetrou geplante Biergarten.

Stärkstes und deutlichstes Indiz für die Tatsache, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nur erfolgt, um die Genehmigungsfähigkeit eines Einzelvorhabens herbeizuführen, ist der Entwurf des Bebauungsplans selbst. Der Entwurf des Bebauungsplans teilt das Plangebiet. Im nördlichen Teil sieht der Entwurf ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor, im südlichen Teil, zufällig ab dem Haus unserer Mandantin, jedoch ein Kerngebiet. Nur nebenbei sei bemerkt, dass wir an Zufälle hier nicht mehr glauben. Ganz offensichtlich wurde der Planbereich geteilt, um den nördlichen Teil von Gewerbegebieten möglichst zu „bereinigen“ und diese isoliert im südlichen Planbereich darstellen zu können, so dass hier die Wohnnutzung verdrängt werden kann. Zufall ist es dabei wohl auch nicht, dass der Zuschnitt unter Missachtung der natürlichen Grenzen erfolgte. Das Plangebiet ist ein einheitlicher Bereich, der insbesondere im Bereich der Friedrichstraße nicht aufgesplittet werden kann. Die Friedrichstraße und die Mittelstraße trennen die weiter südlich bzw. westlich anschließenden Baukomplexe (auch die Innenstadt) ab, östlich wird das Plangebiet von der Kaiserstraße und nördlich von der Straße Alter Kirchplatz von anderen Baunutzungen abgeschirmt (so im Verfahren 9 K 2160/07 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf im Urt. v. 18.07.2007 zutreffend dargestellt). Das Plangebiet in zwei Baugebiete zu teilen, splittet das Gebiet künstlich auf, damit der südliche Bereich so dargestellt werden kann, dass er im Vergleich zum nördlichen Bereich des Plangebiets als gewerbliche Nutzfläche erscheint.

Bebauungspläne, die der Durchsetzung von Einzelvorhaben dienen, verfolgen kein der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienendes Ziel und sind daher wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam.

e)

An einer Erforderlichkeit für die Bauleitplanung fehlt es schließlich auch deshalb, weil das betroffene Gebiet wiederum (nach den Kenntnissen des Unterzeichners) seit mehr als 25 Jahren im Sinne einer Riegelbebauung bebaut ist und in vereinzelt Immobilien kleinerer Einzelhandel besteht. Ansonsten existiert in diesem Bereich nur Wohnnutzung, mit Ausnahme einer kleineren Ein-Mann-PKW-Werkstatt, die jedoch nur als „Bosch-Dienst“ kleinere Elektroarbeiten an PKWs erledigte. Diese im betroffenen Gebiet vorhandene „Ein-Mann-Werkstatt“ war seit jeher völlig geräuschlos und ist nach den Kenntnissen des Unterzeichners mittlerweile aufgegeben. Der Wegfall dieses Betriebes kann aber nicht dazu geführt haben, dass der Planbereich in ein Allgemeines Wohngebiet „umkippte“. Das Plangebiet entsprach und entspricht immer noch einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Das war der Stadt auch schon bekannt, als der

Flächennutzungsplan aufgestellt wurde. Bereits zu diesem Zeitpunkt hat sie aber von einer verbindlichen Bauleitplanung abgesehen.

Da sich die gebietliche Situation seitdem nicht verändert hat, liegen jetzt auch keine städtebaulichen Gründe vor, die eine Bauleitplanung erforderlich machen.

Die Stadt Haan hat im Gegenteil durch bauaufsichtliche und bauleitende Maßnahmen die Wohnnutzung in dem Plangebiet geschützt und gefördert. So glaubt der Verfasser sich erinnern zu können, dass in den 1990-er Jahren eine Veränderungssperre über das Plangebiet verhängt wurde, die eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet untersagte. Auch der völlig geräuschlose Ein-Mann-Autoelektrik-Betrieb war der Stadt ein Dorn im Auge. So wurde mehrere Jahre versucht, diesen Gewerbebetrieb zu schließen, mit dem Argument, dass es sich nämlich im betroffenen Gebiet um ein Wohngebiet handele. Der Inhaber der Werkstatt konnte sich allerdings zu Recht auf Bestandschutz berufen.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt außerdem gegen das Gebot der Abwägung öffentlicher und privater Belange des § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Bundesverwaltungsgericht nimmt eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung dann an, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwGE 34, 301).

Die Begründung der Planungsunterlagen verdeutlicht, dass die Stadt Haan private Belange der durch die Bauleitplanung Betroffenen gar nicht erkannt hat.

Zunächst stellt hier das Interesse der Anwohner an einer ruhigen Wohnlage ein Belang dar, der im Wege der Abwägung zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung eines Kerngebiets wird insbesondere in den der Ruhe und der Erholung dienenden rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße eingegriffen. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs führt dazu aus:

In festgesetzten Kerngebieten ist nicht per se davon auszugehen, dass Blockinnenbereiche Gärten und geschützte Rückzugsbereiche darstellen. Vielmehr geht der Ordnungsgeber davon aus, dass im gesamten Gebiet eine intensive Nutzung stattfindet.

Der Entwurf berücksichtigt dabei die Belange der Anwohner nur insoweit, als dass die Beeinträchtigung für die Wohnnutzung durch die Vorteile der zentralen Lage und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten kompensiert wird.

Zudem verkennt die Begründung des Bebauungsplanentwurfs völlig, dass den durch die Bauleitplanung Betroffenen ein Anspruch auf Gebietserhaltung zusteht. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vermittelt einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebiets (BVerwG, Beschl. v. 13.05.2002, 4 B 86/01 – Zur Frage der Errichtung eines Pflegeheims im Gewerbegebiet). Dieser Schutzanspruch geht über das Rücksichtnahmegebot hinaus und besteht auch im ungeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (BVerwG, Urt. v. 16.09.1993, 4 C 28/91 – Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung). Ein durch die Bauleitplanung Betroffener hat zwar keinen Anspruch darauf, dass ein Baugebiet in seiner Eigenart unverändert bleibt, das aus dem Schutzanspruch folgende Bewahrungs- bzw. Erhaltungsinteresse ist aber in dem Verfahren für einen Bebauungsplan, dessen Umsetzung zu einer Veränderung der Eigenart des Gebiets führen kann, abwägungserheblich (Bayrischer Verwaltungsgerichtshof München, Urt. v. 26.05.2008, 1 N 07.3143, 1 N 08.439 - Festsetzung eines besonderen Wohngebietes für ein großes Hotel).

Die Stadt Haan hat einen solchen Anspruch ersichtlich nicht einbezogen, die Begründung macht vielmehr deutlich, dass sie einen solchen Anspruch überhaupt nicht erwogen hat. Zutreffend führt sie zwar aus, dass kein absoluter Anspruch auf planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen besteht und dass die Gemeinde beim Überwiegen anderer Belange in einen vorgefundenen Bestand durch rechtmäßiges Abwägen eingreifen kann. Den Belang des Gebietserhaltungsanspruchs verkennt sie in der folgenden Begründung jedoch völlig.

Mit freundlicher Begrüßung

Hopfgarten Rechtsanwälte

durch:

(Martin Heß)
Rechtsanwalt

[REDACTED], Dipl.-Verw.
D-42781 Haan

Der Bürgermeister
-Planungsamt -
Postf. 1665
42760 Haan

Tel: 02129 [REDACTED]
Fax: 02129 [REDACTED]
Email: [REDACTED]@colline.de

EINGEGANGEN
25 ⁰² Jan. 2009
Erl. B

25.2.2009

Einspruch Bebauungspl.-Entw. 51: "Nordstrand retten!"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Haaner haben mit den Füßen längst abgestimmt, wie sie den zu entscheidenden B-Plan 51 wollen:

Kein Biergarten im Hinterhof, sondern als einzig sinnvolle Nutzung des Bodendenkmals 'Platz vor Hallenbad; vulgo: "Nord-Strand".

Im Flächennutzungspl. hätte eine Entscheidung getroffen werden müsse wo Haan-City ist. Rathausumgebung sinnvoll - "Südstrand" (Neuer Markt) wird weniger angenommen.

Hallenbad: je Betriebstag Defizit für Steuerzahler von mindestens 3.000 E. Kraftwerk defekt, Dach baufällig. Es wird noch mit Chlorgas aus Flaschen desinfiziert. Diese werden ausgerechnet einige Meter entfernt vom im Bebauungspl. vorgesehenen Biergarten gelagert!

Statt Biergarten im Hinterhof Wohnbebauung. Infrastruktur vorhanden. City-Belebung. Tiefgaragenauslastung Nähe Neuer Markt dazu.

Räumliche Begrenzung des B-Pl.-Entwurfs ist so unzulässig, weil nur ein Einzelfall entschieden wird. Grenze Mittel Str. ist rein willkürlich. Die begonnene Hinterhofbebauung (2.Reihe sinnvoll!) Alter Kirchpl. muß gleich bei Erweiterung B-Plan 51 mit entschieden werden.

Im vorgelegten B-Plan wird aus Wohnbebauung ein Gewerbe umgewidmet. Zur gleichen Zeit hat die Bauaufsicht genau das Gegenteil entschieden, indem sie eine nicht genehmigte Wohnung im Gewerbe Alter Kirchpl. [REDACTED] ("Schwarzbau") mit unzulässigen Fenstern zu meinen Haus Alter Kirchplatz [REDACTED] hin, nachträglich genehmigte - dazu ohne Fluchtweg. Entweder oder! aber nicht eine Straßenseite genau anders herum Gewerbe/Wohnung.

1. B-Plan-Entwurf ist fehlerhaft, weil "Einzelmaßnahme"
2. Chlorgasflaschen neben Biergarten sind kontraproduktiv. Wer das beschließt, muß haften, wenn was passiert.
3. Ein weiter gefaßter B-Plan andere Seite Alter Kirchpl. würde "2.-Reihe-Bauen" rechtlich regeln.
4. Dazu ist der Entwurf fehlerhaft und nichtig, weil er alte und nicht geltendes Kataster enthält.

Der Entwurf wird zurückgewiesen und ein erweitertes Plan - nicht nur Einzelfall - vorgelegt.

Inzwischen, wie bisher, wird der beliebte Gastronomiebetrieb auf dem Bodendenkmal weiterbetrieben und der "Nordstrand" ist für Haan gerettet.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]